

## **NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal**

am Montag, dem 02.02.2015 um 19.00 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Schumann

Schriftführerin: Frau Aue

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 19.00 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bayer Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht worden sind.

Von den Mitgliedern des Ausschusses sind zunächst 5, später 7, anwesend.

Es fehlt entschuldigt:                                 2. BGM Peter Jordan (anwesend ab 19.19 Uhr)  
  GRM Thomas Schuh (anwesend ab 19.02 Uhr)

Unentschuldigt:   ./.

### **TAGESORDNUNGSPUNKTE**

Öffentliche Sitzung:

#### **TOP 1**

##### **Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 08.12.2014**

Die Sitzungsniederschrift vom 08.12.2014 wurde mit der Ladung übersandt. Es wurden keine Einwände erhoben. Somit wird festgehalten, dass die erforderliche Genehmigung erteilt ist.

#### **TOP 2**

##### **Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 08.12.2014**

Folgende Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 08.12.2014 wurden bekannt gegeben:

- Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtung im Gemeindeteil Münchaurach: Anschluss des Anwesens Königstr. 54 und 54a an die öffentliche Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtung

Beschluss:

Das Anwesen Königstr. 54 und 54a wird nicht von der Gemeinde an die öffentliche Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtung angeschlossen. Der Anschluss kann jedoch auf eigene Kosten der Grundstückseigentümerin im Rahmen einer Sondervereinbarung erfolgen. Hierin wird insbesondere geregelt, dass die Anschlusskosten von der Grundstückseigentümerin alleine zu tragen sind. Die Eintragung der nötigen Grunddienstbarkeiten ist privat zu regeln.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

- Formlose Bauvoranfrage: Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 107 der Gemarkung Falkendorf, Nähe Ansbacher Str.

Beschluss:

Auch unter Beachtung der vorgesehenen Grundstücksteilung wird das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

- Antrag auf Versetzen einer Straßenleuchte sowie eines Kabelverteilerschranks vor dem Grundstück Fl.-Nr. 468/16 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 33

Beschluss:

Eine Versetzung der Laterne wird nicht gestattet. Der Kabelverteilerschrank kann auf die rechte Seite der Laterne (von der Straße aus gesehen) umgesetzt werden. Die Kosten hierfür haben allein die Antragsteller zu tragen. Die Maßnahme muss innerhalb von 6 Monaten, d.h. bis spätestens Ende Juni 2015 abgeschlossen sein. Andernfalls hat ein erneuter Antrag zu erfolgen.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

- Zufahrt über die Bushaltebucht zum Grundstück Fl.-Nr. 5 der Gemarkung Falkendorf, Hauptstr. 9; Absenkung des Hochbords

Beschluss:

Dem Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 5 der Gemarkung Falkendorf, Hauptstr. 9, wird die Absenkung des Hochbords unter der Einhaltung folgender Auflagen gestattet:

- Die Absenkung hat auf Kosten des Antragstellers zu erfolgen
- Die Arbeiten müssen fachgerecht ausgeführt werden
- Die nötige verkehrsrechtliche Anordnung ist bei den zuständigen Behörden zu beantragen (für die Staatstraße ist das Landratsamt zuständig)
- Die Baumaßnahme ist unverzüglich abzuschließen um Behinderungen, insbesondere im Hinblick auf die Bushaltestelle, möglichst gering zu halten
- Nach Abschluss der Arbeiten hat eine Abnahme durch eine Fachfirma zu erfolgen

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

- Gemeindliches Grundvermögen in der Gemarkung Falkendorf:

Versetzen der Trafostation von der Fl.-Nr. 95 auf einen Teil der Fl.-Nr. 97 (Spielplatz)

Beschluss:

Der amtierende Erste Bürgermeister der Gemeinde Aurachtal – im Verhinderungsfalle sein Vertreter im Amte – wird ermächtigt die entsprechenden Erklärungen zur Eintragung der Grunddienstbarkeit für die Nutzung der Teilfläche der Fl.-Nr. 97 der Gemarkung Falkendorf durch die Fa. Bayernwerk für die Aufstellung der Trafostation abzugeben bzw. entgegenzunehmen und die Verträge rechtsverbindlich für und gegen die Gemeinde Aurachtal abzuschließen.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

## **TOP 3**

### **Vollzug des BauGB und der BayBO,**

#### **TOP 3.1**

##### **Antrag auf Baugenehmigung;**

##### **Erhöhung des Kniestocks bei dem Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/22 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 40**

Das oben genannte Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ackerlänge III“. Am 15.05.2013 wurde beantragt das Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO zu behandeln. Die Freistellungserklärung der Gemeinde Aurachtal ist am 03.06.2013 erfolgt. Somit war für das Bauvorhaben kein Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Voraussetzung für die Anwendung des Genehmigungsverfahrens ist, dass das Bauvorhaben den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans nicht widerspricht. Sobald eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich ist, wird das Bauvorhaben genehmigungspflichtig. Dafür, dass die Voraussetzungen tatsächlich vorliegen, ist der Bauherr zusammen mit dem Entwurfsverfasser verantwortlich.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist ein Kniestock bei Hauptgebäuden mit Dachgeschoss bis max. 0,5 m, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, zulässig. So war auch die ursprüngliche Planung. Wie vom Landratsamt festgestellt, wurde bei der Bauausführung der Kniestock nun auf 75 cm erhöht. Die Bauherren wurden mit Schreiben des Landratsamtes vom 18.11.2014 aufgefordert entsprechende Planunterlagen nachzureichen.

Die Abweichung von der Festsetzung des Bebauungsplans kann nur im Wege einer Befreiung gem. § 31 BauGB zugelassen werden. Befreit werden kann, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und u. a. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Folgende Begründung für die Befreiung wird vom Planer und den Bauherren angegeben: „In den Anträgen wurde berücksichtigt, dass umliegende Bebauungen und Gebäude gleiche bzw. ähnliche Abweichungen aufweisen, sodass sich das Gebäude harmonisch in die jetzt bestehende Bebauung einfügt und so angrenzende Nachbarn nicht beeinträchtigt werden.“ Nach den der Verwaltung vorliegenden Unterlagen kann diese Aussage nicht bestätigt werden.

Im Zusammenhang mit der Behandlung dieses Tagesordnungspunktes machten die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses auch für künftige Bauvorhaben anderer Bauherren deutlich, dass Befreiungen zu beantragen sind, bevor das Gebäude tatsächlich fertig gestellt wird. Es besteht ein erhebliches Risiko für die Bauherren, da unter Umständen und je nach Einzelfall, ein Rückbau verlangt werden kann oder auch die Einleitung eines Ordnungswidrigkeitenverfahrens die Folge sein kann. Schließlich wirkt sich ein höherer Kniestock eventuell nachteilig auf die Nachbarschaft aus. Es könnten neue Abstandsflächen relevant sein, oder die Verschattung des Nachbargrundstücks herbeigeführt werden.

Das Gebäude ist bereits komplett verputzt und fertiggestellt. Ein Rückbau kann aus Gründen der Verhältnismäßigkeit in diesem Fall nicht mehr gefordert werden.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau des Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/22 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 40, wird erteilt. Der Befreiung für die Erhöhung des Kniestocks auf 75 cm wird aus Gründen der Verhältnismäßigkeit zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 6 gegen 0 Stimmen (2. BGM Peter Jordan war noch beruflich verhindert)

### **TOP 3.2**

#### **Antrag auf Baugenehmigung;**

#### **Nutzungserweiterung des Spitzbodens als Wohnraum auf dem Grundstück Fl.-Nr. 292/7 der Gemarkung Falkendorf, Hirschberg 24**

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Falkendorf West“. Im Spitzboden des vorhandenen Wohnhauses soll eine Wohnung entstehen.

Die für das Wohnhaus nötigen Befreiungen (Baugrenze, Dachform, Unzulässigkeit von Dachaufbauten, Dachneigung) wurden bereits im Rahmen der Baugenehmigung aus dem Jahr 2007 gewährt. Der Ausbau des Spitzbodens veranlasst keine weitere Erteilung einer Befreiung. 3. BGM Kreß merkte ergänzend an, dass Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Aurachtal zu errichten sind. Für das Wohngebäude mit ausgebautem Spitzboden sind insgesamt 4 Stellplätze nötig. Es ist bereits eine Doppelgarage und ein Stellplatz vorhanden. Laut der Baubeschreibung aus den Bauantragsunterlagen wird noch ein weiterer Stellplatz errichtet. Ein entsprechender Lageplan als Stellplatznachweis ist noch nachzureichen.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungserweiterung des Spitzbodens als Wohnraum auf dem Grundstück Fl.-Nr. 292/7 der Gemarkung Falkendorf, Hirschberg 24, wird erteilt. Es ist ein weiterer Stellplatz für den neuen Wohnraum zu errichten.

Abstimmungsergebnis: 6 gegen 0 Stimmen (2. BGM Peter Jordan war noch beruflich verhindert)

### TOP 3.3

#### **Anträge auf Baugenehmigung;**

#### **Errichtung einer unbeleuchteten Werbetafel auf dem Grundstück Fl.-Nr. 98 der Gemarkung Münchaurach, Königstr. 18 und Anbringung einer unbeleuchteten Werbetafel auf dem Grundstück Fl.-Nr. 20 der Gemarkung Neundorf, Neundorfer Str. 20**

Zunächst wird zu diesem Tagesordnungspunkt auf die grundsätzliche Behandlung der Thematik in der Gemeinderatssitzung vom 17.12.2014 verwiesen. Die Firma hat zwei weitere Anträge auf Errichtung bzw. Anbringung unbeleuchteter Werbetafeln gestellt. Auch die Anbringung dieser Werbeanlagen ist aufgrund der Größe baugenehmigungspflichtig. Die Plakatanschlagtafeln haben eine Grundfläche von 10,37 m<sup>2</sup>. Die Vorhaben befinden sich beide im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Eventuelle Vorschriften eines Bebauungsplans zu Werbeanlagen sind daher nicht zu beachten. Eine Satzung über die Zulässigkeit von Werbeanlagen wurde in der Gemeinde Aurachtal nicht erlassen.

Auf dem Grundstück in Münchaurach soll die Werbetafel freistehend errichtet werden. In Neundorf ist vorgesehen die Werbetafel an der Hauswand des Gebäudes anzubringen. Die Eigentümer der Grundstücke sind mit der Anbringung einverstanden.

3. BGM Kreß bezieht sich auf den Grundsatzbeschluss bezüglich der städtebaulichen Entwicklung in den Ortsteilen Falkendorf und Münchaurach. Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen wurde die Aufstellung solcher Werbeanlagen grundsätzlich abgelehnt. Diese städtebauliche Beurteilung ist auch für den Ortsteil Neundorf zutreffend.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer unbeleuchteten Werbetafel auf dem Grundstück Fl.-Nr. 98 der Gemarkung Münchaurach, Königstr. 18 und zur Anbringung einer unbeleuchteten Werbetafel auf dem Grundstück Fl.-Nr. 20 der Gemarkung Neundorf, Neundorfer Str. 20, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 0 gegen 6 Stimmen (2. BGM Peter Jordan war noch beruflich verhindert)

Das gemeindliche Einvernehmen wurde somit wegen der starken Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht erteilt.

### TOP 3.4

#### **Antrag auf Baugenehmigung;**

#### **Aufbringung eines neuen Dachstuhls mit Dacherrhöhung und Vergrößerung des Dachüberstands sowie Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 209/40 der Gemarkung Falkendorf, Bergstr. 3**

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Röthenäcker“. Bereits bei der erstmaligen Genehmigung für die Errichtung des Wohnhauses im Jahr 1992 wurde eine Befreiung von der Baugrenze erteilt.

Im Einzelnen umfasst das Bauvorhaben

- Nutzungsänderung im Wohnhaus
  - Wohnung im Keller
  - Keller in Einzimmerwohnung
  - Anbau eines Wintergartens
- Dachaufdopplung auf dem Haupthaus
  - Überdeckung der Warmluft-Sonnenkollektoren
  - Vergrößerung des Dachüberstands
- flach geneigtes Gründach auf dem Nebengebäude
- Wegfall des Dachgeschosses

Mit den Bauarbeiten wurde bereits begonnen. Mit mündlich verfügbarer Baueinstellung vom 21.07.2014 und schriftlicher Anordnung des Landratsamtes vom 22.07.2014 wurden diese eingestellt.

Für das Vorhaben ist die Erteilung von Befreiungen hinsichtlich der Dachneigung, Dachausrichtung und Unzulässigkeit von Dachaufbauten erforderlich. Der Bauherr gibt als Begründung hierfür an:

„Für ein einfach aufgebautes Gründach ist das 1997 geplante und genehmigte Dach mit Dachgaube zu steil. So wurden Dachgeschoss und Dachgaube weggelassen. Dachausrichtung und Dachneigung wurden von der benachbarten Maschinenhalle übernommen. Die Nachbarn empfinden den Blick auf das flach geneigte Gründach als Verbesserung gegenüber dem ursprünglich geplanten, den Ausblick versperrenden Dach.“ Zur Dachaufdopplung mit Dachverlängerung und Überdeckung der Warmluft-Sonnenkollektoren führt der Bauherr folgendes an: „Das Haupthaus wurde nach WSchV82 geplant. Ich möchte schrittweise eine angemessene Wärmedämmung anbringen. An der Nordwand des Haupthauses soll ein Lagerplatz für Brennholz eingerichtet werden. Die drei Wohnungen haben drei getrennte Anlagen zur Heizungsunterstützung mit Warmluft-Sonnenkollektoren. Auf Grund der gesammelten Erfahrungen sollen die Anlagen umgebaut werden. Der Kollektor auf dem Dach soll vor Regen geschützt werden und für Umluftbetrieb eine stärkere Dämmung bekommen.“

3. BGM Kreiß schlägt vor, dass Bauvorhaben wegen seiner umfassenden Maßnahmen vorerst im Rahmen einer Ortseinsicht mit dem Bauherren zu besprechen. Zeitgleich soll das Landratsamt um Unterstützung gebeten werden, ob die Maßnahmen so baulich umgesetzt werden können. Erst dann kann über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens entschieden werden.

#### **Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wird vorerst zurück gestellt. Die umfassenden Baumaßnahmen sollen mit dem Bauherren im Rahmen einer Ortseinsicht besprochen werden. Das Landratsamt wird von der Verwaltung zeitgleich unterstützend um eine Stellungnahme zur Umsetzung des Bauvorhabens gebeten.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

#### **TOP 3.5**

##### **Tektur zur Baugenehmigung;**

##### **Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/21 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 43**

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ackerlänge III“ und wurde gemäß der ursprünglichen Planung bereits mit Bescheid des Landratsamtes vom 16.10.2014 genehmigt. Hierbei wurde eine Befreiung von der Einhaltung der Baugrenze gewährt.

Nun wurde das gesamte Bauvorhaben neu überplant. Auch bei dieser Planung ist eine Befreiung von der Baugrenze zu erteilen. Zudem wird bei dieser Bauweise (offenes 2. Vollgeschoss) eine Befreiung von der Höhe des Kniestocks benötigt. Das 2. Vollgeschoss ist innen offen bis zum First. Einen Spitzboden oder ein Dachgeschoss gibt es bei dieser Bauweise nicht.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen bezüglich der Tekturplanung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/21 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 43, wird erteilt. Den Befreiungen zur Einhaltung der Baugrenze und der Höhe des Kniestocks wird zugestimmt. Die Befreiung des Kniestocks erfolgt aufgrund der besonderen Bauweise des Wohnhauses.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

#### **TOP 3.6**

##### **Antrag auf Baugenehmigung;**

##### **Nutzungsänderung des Abstellraums im Schulgebäude für den Betrieb des Horts zur Kinderbetreuung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 422/1 der Gemarkung Münchaurach, Schulstr. 13**

Der Ausschussvorsitzende führt aus, dass der Hort in der Grundschule Münchaurach weitere Räumlichkeiten benötigt. Zwar ist das Platzangebot für die derzeit vorhandene Anzahl der zu betreuenden Kinder ausreichend, jedoch werden die vorhandenen Räumlichkeiten bei weiteren Anmeldungen zur Kinderbetreuung zu eng. Die verschiedenen Räume des Horts sollten sich auch weiterhin auf einer Etage und räumlich zusammenhängend befinden. Der bisher als Stuhllager genutzte Raum wäre von seiner Lage und Größe gut geeignet. Die Stühle könnten künftig in einem Abstellraum neben der Turnhalle gelagert werden.

Um die Nutzung des Lagerraums für den Hort zu ermöglichen ist diese Nutzungsänderung baurechtlich zu beantragen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung des Abstellraums im Schulgebäude für den Betrieb des Horts zur Kinderbetreuung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 422/1 der Gemarkung Münchaurach, Schulstr. 13, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

**TOP 3.7**

**Antrag auf isolierte Befreiung;**

**Erhöhung der Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/13 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 27**

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ackerlänge III“. Der Neubau des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage wurde bereits am 13.03.2014 nach Art. 58 BayBO von der Genehmigung freigestellt.

Im Zuge der Bauausführung wurde nun festgestellt dass die Stützmauer nicht die im Bebauungsplan vorgeschriebene Ansichtshöhe von max. 0,50 m einhält. Die L-Steine im Zufahrtsweg zur Garage sollen um 10 – 12 cm auf einer Länge von ca. 3 m angehoben werden. Die Höhenüberschreitung ist gemäß Angabe der Bauherren notwendig, um die Entwässerung der Hofeinfahrt zum Nachbargelände sicher zu stellen.

Bei der Errichtung einer Stützmauer von bis zu 2 m Höhe handelt es sich um ein an sich verfahrensfreies Vorhaben gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO (außer im Außenbereich). Da jedoch die Festsetzung des Bebauungsplans nicht eingehalten wird, ist die Erteilung einer isolierten Befreiung erforderlich.

**Beschluss:**

Der Erteilung der isolierten Befreiung für die Erhöhung der Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/13 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 27, wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

**TOP 3.8**

**Formlose Bauvoranfrage;**

**Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 447/13 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 70**

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ackerlänge III“. Bevor die Planung weiter verfolgt wird, bittet die Bauherrin um Voreinschätzung ob das gemeindliche Einvernehmen zu folgenden Punkten in Aussicht gestellt werden kann:

➤ **Garagenbau:**

Die Garage soll direkt neben die Garage des Nachbarn gesetzt werden. Die Nachbargarage steht bereits über 30cm aus dem Urgelände heraus, was eine direkte Anbindung an diese erschwert, ohne die Fundamente der Nachbargarage zu gefährden. Daher müsste die neu zu errichtende Garage mit einem Abstand von mindestens 20 cm zur Grenze abgerückt werden. Der daraus entstehende Zwischenraum wird verkleidet. Aufgrund des starken Gefälles der Erschließungsstraße müsste die Garage zudem um mindestens 60 cm tiefer gelegt werden, als die des Nachbarn, um ein Gefälle für die Zufahrt von max. 10% nicht zu überschreiten. Garagen dürfen gem. Bebauungsplan ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn die Zufahrt mind. 5 m lang ist. Diese Voraussetzung ist eingehalten.

➤ **Nichteinhaltung der Baugrenze durch das Wohngebäude:**

Die Bauherrin bittet um diese Befreiung aus ästhetischen Gründen, da der Nachbar sein Haus ebenfalls parallel zur Straße errichtet hat.

- Errichtung einer Stützmauer entlang der Erschließungsstraße:

Laut Bebauungsplan sind Stützmauern zwar bis zu einer Ansichtshöhe von 0,5 m zulässig, jedoch nicht entlang der Erschließungsstraße. Entlang des gesamten Grundstücks besteht ein Höhenunterschied von insgesamt 2,40 m. Daher sieht die Planung vor, dass das untere Drittel mit einer Stützmauer (Höhe zw. 25 bis 75 cm) abgefangen wird. Hiervon würden ca. 25 m an der Erschließungsstraße liegen. Eine Hecke würde sich durch die Stützmauer um ca. 60 cm zurückversetzen (anstatt auf der Grundstücksgrenze). Hierdurch ergibt sich ein besseres Sichtfenster für Passanten des Fußweges auf die zu kreuzende Straße.

Die Ausschussmitglieder sind sich einig, dass eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze aus gestalterischen Gründen sinnvoll erscheint. Auch mit dem geplanten Bau der Garage besteht Einverständnis. Hinsichtlich der Stützmauer entlang der Erschließungsstraße äußerte sich 3. BGM Kreß, dass die Wünsche der Bauherrin nachvollziehbar seien. Allerdings bestehen seinerseits erhebliche Bedenken im Hinblick auf eine zu starke Einkürzung des Sichtdreiecks im Kurvenbereich. Durch eine Einrückung der Stützmauer von 30 cm könnte der Fahrbahnbereich auch im Falle eines Engpasses bei Gegenverkehr entschärft werden. GRM Stadie schlug eine Einrückung von 0,5 m vor. Gegebenenfalls bestünde die Überlegung der Gemeinde den so entstandenen Randbereich des privaten Grundstücks zu erwerben. GRM Schuh merkte an, dass bei einer möglichen Heckenpflanzung direkt an der Grundstücksgrenze die Sicht unter Umständen noch schlechter wäre, als bei der Lösung mit der Stützmauer, welche wie geplant zurückversetzt errichtet würde.

Um die Situation vor Ort besser einschätzen zu können und die angesprochenen Möglichkeiten mit der Bauherrin zu besprechen, kommen die Ausschussmitglieder zu dem Entschluss, eine Ortseinsicht zu vereinbaren.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 447/13 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 70, wird in Aussicht gestellt. Ebenso wird die Erteilung zur Befreiung betreffend der Baugrenze in Aussicht gestellt. Bevor über eine mögliche Befreiung für Lage und Höhe der Stützmauer entschieden werden kann, soll ein Ortstermin mit der Grundstückseigentümerin zur besseren Beurteilung der besonderen Grundstücks- und Verkehrssituation stattfinden.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

#### **TOP 3.9**

##### **Formlose Bauvoranfrage;**

##### **Neubau eines Wohnhauses bzw. Anbau an das bestehende Wohnhaus auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 62/1 bzw. 62/2 der Gemarkung Falkendorf, Michael-Kreß-Str. 7**

Der Bauherr möchte im Rahmen einer formlosen Bauvoranfrage abklären, ob hinsichtlich des Neubaus eines Wohnhauses auf der Fl.-Nr. 62/2 der Gemarkung Falkendorf (Alternative 1) oder eines Anbaus am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 62/1 der Gemarkung Falkendorf, Michael-Kreß-Str. 7 (Alternative 2), das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden kann. Es soll vorab nur die grundsätzliche Bebaubarkeit geprüft werden.

- zu Alternative 1:

Der Neubau würde sich außerhalb der Grenzen der möglichen Bebauung gemäß dem einfachen Bebauungsplan „Kleines Dorf“ befinden.

- zu Alternative 2:

Der Anbau an das bestehende Wohnhaus liegt innerhalb des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans „Kleines Dorf“ und somit auch innerhalb der dort festgelegten möglichen Bebauung. Bei dem Anbau sind insbesondere die einzuhaltenden Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO zu beachten. Die Zuständigkeit für diese Überprüfung liegt jedoch beim Landratsamt. Grundsätzlich sind mind. 3 Meter einzuhalten.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 62/2 der Gemarkung Falkendorf, Nähe Michael-Kreß-Str., wird nicht in Aussicht gestellt.

Zum Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 62/1, Michael-Kreß-Str. 7, wird das Einvernehmen in Aussicht gestellt. Zur Beurteilung der einzuhaltenden Abstandsflächen wird zuständigkeithalber an das Landratsamt verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

### **TOP 3.10**

#### **Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung einer freistehenden Werbeanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 31 der Gemarkung Neundorf, Neundorfer Str. 14**

Die Gesellschaft für Außenwerbung GmbH möchte eine freistehende Werbeanlage für einen termingebunden wechselnden Anschlag errichten. Die Grundfläche der Werbeanlage beträgt 10,77 m<sup>2</sup> und ist daher baugenehmigungspflichtig. Auch bei diesem Bauvorhaben wird auf die grundsätzliche Behandlung der Thematik in der Gemeinderatssitzung vom 17.12.2014 verwiesen.

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Eventuelle Vorschriften eines Bebauungsplans zu Werbeanlagen sind daher nicht zu beachten. Eine Satzung über die Zulässigkeit von Werbeanlagen wurde in der Gemeinde Aurachtal nicht erlassen. Die Eigentümer des Grundstücks sind mit der Errichtung einverstanden.

Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen wurde die Aufstellung solcher Werbeanlagen bereits für die Ortsteile Falkendorf und Münchaurach grundsätzlich abgelehnt. Diese städtebauliche Beurteilung ist auch für den Ortsteil Neundorf zutreffend. Das Ortsbild wird durch eine solche Werbetafel nach Auffassung der Ausschussmitglieder enorm beeinträchtigt.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer freistehenden unbeleuchteten Werbetafel auf dem Grundstück Fl.-Nr. 31 der Gemarkung Neundorf, Neundorfer Str. 14, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 0 gegen 7 Stimmen

Das gemeindliche Einvernehmen wurde somit wegen der starken Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht erteilt.

### **TOP 3.11**

#### **Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf einem Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 107 der Gemarkung Falkendorf, Nähe Ansbacher Str.**

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Kleines Dorf“ und wurde bereits als formlose Bauvoranfrage zwecks der Befreiung von der Baugrenze in diversen Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses behandelt. Bisher wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt. Die Einhaltung der Baugrenze war bereits am 06.02.2014 TOP 1.2, 03.04.2014 TOP 2.7, 29.07.2014 TOP 12, 10.11.2014 TOP 10 und am 08.12.2014 TOP 7 Gegenstand der Beratungen des Bau- und Umweltausschusses. Auch die beabsichtigte Grundstücksteilung fand bei der Beschlussfassung entsprechend Berücksichtigung.

Nun stellt der Bauherr einen Antrag auf Vorbescheid (förmliche Bauvoranfrage) mit der Bitte um Stellungnahme zu folgenden Fragen:

- Wird eine Baugenehmigung mit dem in der Bauzeichnung dargestellten Baufenster in Aussicht gestellt?
- Sollte die bestehende Leitungstrasse bebauungsfrei bleiben, wäre ein Baufenster mit nördlicher Begrenzung, deckungsgleich Südseite der Stromleitungstrasse möglich?

Die Stromtrasse soll nach Rücksprache des Planers mit dem Energieversorger verlegt werden (Erdkabel). Die Lage der geplanten Bäume wäre entsprechend der Bebauung zu ändern, die Baumanzahl wird laut Aussage des Planers jedoch beibehalten.



3. BGM Kreß führte aus, dass sich der Sachverhalt zu den bereits erfolgten formlosen Bauvoranfragen nicht geändert hat. Diese Auffassung wird von GRM Wagner bestätigt.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erteilung eines Vorbescheids zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf einem Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 107 der Gemarkung Falkendorf, Nähe Ansbacher Str., wird erteilt. Der Befreiung von der Baugrenze wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 0 gegen 7 Stimmen

Das gemeindliche Einvernehmen und die Zustimmung zur Befreiung im Rahmen des beantragten Vorbescheids wurden somit nicht erteilt.

Vor Behandlung des nächsten Tagesordnungspunktes beantragte der Vorsitzende den verspätet eingegangenen Bauantrag zur Erteilung der Befreiung wegen der Erhöhung des Kniestocks bei dem Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/10 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 21, nachträglich in die Tagesordnung aufzunehmen. Da sämtliche Mitglieder des Bauausschusses anwesend waren und keiner der Behandlung widersprochen hat, wird der Bauantrag unter Tagesordnungspunkt 3.12 mit auf die Tagesordnung genommen.

#### **TOP 3.12**

##### **Antrag auf Baugenehmigung;**

##### **Erhöhung des Kniestocks bei dem Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/10 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 21**

Das oben genannte Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ackerlänge III“. Am 13.06.2013 wurde beantragt das Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO zu behandeln. Die Freistellungserklärung der Gemeinde Aurachtal ist am 14.06.2013 erfolgt. Somit war für das Bauvorhaben kein Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Voraussetzung für die Anwendung des Genehmigungsverfahrens ist, dass das Bauvorhaben den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans nicht widerspricht. Sobald eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich ist, wird das Bauvorhaben genehmigungspflichtig. Dafür, dass die Voraussetzungen tatsächlich vorliegen, ist der Bauherr zusammen mit dem Entwurfsverfasser verantwortlich.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist ein Kniestock bei Hauptgebäuden mit Dachgeschoss bis max. 0,5 m, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, zulässig. So war auch die ursprüngliche Planung. Bei der Bauausführung wurde der Kniestock nun auf 75 cm erhöht. Das Landratsamt stellte bei einer Ortseinsicht fest, dass es sich hierbei um eine baugenehmigungspflichtige Änderung handelt, für die zusätzlich auch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig ist.

Die Bauherren wurden hierauf bereits mit Schreiben des Landratsamtes vom 29.01.2014 hingewiesen und aufgefordert entsprechende Planunterlagen bis zum 01.04.2014 vorzulegen. Am 30.03.2014 äußerten sich die Bauherren schriftlich, worauf vom Landratsamt mit Schreiben vom 07.04.2014 eine Fristverlängerung bis 20.05.2014 gewährt wurde. Auch auf diesen Schreiben äußerten sich die Bauherren, knapp vor Ende der Frist, am 19.05.2014. Das Landratsamt billigte mit Schreiben vom 20.05.2014 eine erneute Fristverlängerung bis 20.06.2014. Mit E-Mail vom 21.07.2014 baten die Bauherren wiederum die Frist zu verlängern. Über die letztmögliche Einreichung der Antragsunterlagen, bis 01.01.2015, hat das Landratsamt die Bauherren mit Schreiben vom 17.11.2014 informiert.

Tatsächlich sind die Unterlagen nun am 29.01.2015 bei der Gemeinde Aurachtal eingegangen. Die Anzeige der Nutzungsaufnahme erfolgte bereits zum 12.07.2014. Unter Umständen wäre bei einer unverzüglichen Einreichung der geänderten Planunterlagen zu Beginn des Jahres 2014 noch ein Rückbau des erhöhten Kniestocks ohne hohen Kostenaufwand möglich gewesen. Tatsächlich kann das von Seiten der Gemeinde Aurachtal nun nicht mehr nachvollzogen werden.

Die Abweichung von der Festsetzung des Bebauungsplans kann nur im Wege einer Befreiung gem. § 31 BauGB zugelassen werden. Befreit werden kann, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und u. a. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des

Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Für die Befreiung wird vom Planer und den Bauherren folgende Begründung angegeben: „Um den Zugang zur Küche und die Nutzung des Badezimmers der Dachgeschosswohnung zu ermöglichen wurde der Kniestock mit einer Höhe von 0,75 m errichtet.“

Auch in Zusammenhang mit der Behandlung dieses Tagesordnungspunktes machten die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses auch für künftige Bauvorhaben anderer Bauherren deutlich, dass Befreiungen zu beantragen sind, bevor das Gebäude tatsächlich fertig gestellt wird. Es besteht ein erhebliches Risiko für die Bauherren, da unter Umständen und je nach Einzelfall, ein Rückbau verlangt werden kann oder auch der Erlass eines Bußgeldbescheids die Folge sein kann. Schließlich wirkt sich ein höherer Kniestock eventuell nachteilig auf die Nachbarschaft aus. Es könnten neue Abstandsflächen relevant sein, oder die Verschattung des Nachbargrundstücks herbeigeführt werden.

Wie im TOP 3.1 dieser Sitzung behandelten Fall ist das Gebäude bereits komplett verputzt. Somit ist auch hier fraglich, ob ein Rückbau aus Gründen der Verhältnismäßigkeit gefordert werden kann. Jedoch stellt sich der Sachverhalt aufgrund der mehrmals erfolgten Aufforderungen die Planunterlagen einzureichen besonders dar.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau des Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/10 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 21, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

Der Befreiung für die Erhöhung des Kniestocks auf 75 cm wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 0 gegen 7 Stimmen

Der Erteilung der Befreiung wurde nicht zugestimmt.

**TOP 4**

**Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages;  
Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Garage für Hofnachfolger auf einer Teilfläche  
des Grundstücks Fl.-Nr. 596 der Gemarkung Münchaurach, Nankenhof**

Der Ausschussvorsitzende stellte den Antrag diesen Tagesordnungspunkt in die nichtöffentliche Sitzung zu verschieben. Nach erfolgter Sitzungsladung wurden von den Bauherren Angaben gemacht, welche eine Behandlung in der nichtöffentlichen Sitzung erfordern. Hiermit waren alle Mitglieder des Ausschusses einverstanden. Der Tagesordnungspunkt wird daher unter TOP 7 in der nichtöffentlichen Sitzung behandelt.

**TOP 5**

**Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen**

Es erfolgten keine Wortmeldungen.

v.g.u.

A u e  
Schriftführerin

Klaus S c h u m a n n  
1. Bürgermeister  
Ausschussvorsitzender