

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal

am Montag, dem 08.06.2015 um 20.00 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Schumann

Schriftführerin: Frau Aue

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 20.00 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 7 anwesend.

Es fehlt entschuldigt: GRM Wagner
vertreten durch GRM Lisa Scherzer

Unentschuldigt:

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentliche Sitzung:

Vor Beginn der Tagesordnung beantragte der Vorsitzende, den am 02.06.2015 verspätet, nach Ladungsfrist, eingegangenen Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung zur Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 293 der Gemarkung Falkendorf, Hirschberg 6, unter TOP 3.6 mit auf die Tagesordnung zu nehmen. Da sämtliche Ausschussmitglieder bzw. deren Vertreter anwesend waren und keiner der Behandlung widersprach, erfolgt die nachträgliche Aufnahme auf die Tagesordnung.

TOP 1

Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 27.04.2015

Die Sitzungsniederschrift vom 27.04.2015 wurde mit der Ladung übersandt. Einwände werden nicht erhoben. Somit wird festgehalten, dass die erforderliche Genehmigung erteilt ist.

TOP 2

Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 27.04.2015

Folgende Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 27.04.2015 werden bekannt gegeben:

- Gemeindliches Grundvermögen;
Errichtung von Stellplätzen auf öffentlichem Grund entlang der Reichenfelser Str. bei den Hausnummern 2 und/oder 4

Beschluss:

Der Bauhof der Gemeinde Aurachtal wird beauftragt, neue Stellplätze entlang der Reichenfelser Str. zu errichten. Sofern dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten möglich ist, sollen vor den Hausnummern 2 und 4 je zwei neue Stellplätze entstehen.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

- Gemeindliches Grundvermögen:
Verkauf einer geringen Teilfläche der Fl.-Nr. 445/5 der Gemarkung Münchaurach beim Grundstück Fl.-Nr. 445/34 der Gemarkung Münchaurach, Rainsberg 22, zur Errichtung eines weiteren Stellplatzes auf dem privaten Grundstück

Beschluss:

Die Gemeinde Aurachtal duldet die Nutzung der gemeindlichen Fläche durch den Eigentümer des Grundstücks Rainsberg 22, damit dieser einen neuen Stellplatz auf seinem Grundstück errichten kann. Die Duldung erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Fläche im Bedarfsfall jederzeit für gemeindliche Zwecke nutzen kann.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

- Gemeindliches Grundvermögen:
Kaufinteresse des Eigentümers des Grundstücks Ackerlänge 56 an einer geringen Teilfläche der Fl.-Nr. 446 der Gemarkung Münchaurach, sobald diese im Eigentum der Gemeinde steht

Beschluss:

Die Gemeinde Aurachtal stellt dem Eigentümer des Grundstücks Ackerlänge 56 in Aussicht, die gewünschte Teilfläche von ca. 20 m² an ihn zu verkaufen, sobald das Grundstück Fl.-Nr. 446 der Gemarkung Münchaurach im Eigentum der Gemeinde steht.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

- Gemeindliches Grundvermögen:
Eintragung einer Grunddienstbarkeit für den Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 527/6 der Gemarkung Münchaurach, Wirtsgrund 6, zur Verlegung eines privaten Oberflächenkanals auf einem Teil des gemeindlichen Feldweges Fl.-Nr. 527/2 der Gemarkung Münchaurach

Beschluss:

Dem Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 527/6 der Gemarkung Münchaurach soll im Rahmen einer Grunddienstbarkeit ermöglicht werden, den für seinen Grundstücksanschluss notwendigen Oberflächenwasserkanal entlang des gemeindlichen Feldwegs, Fl.-Nr. 527/2 Gemarkung Münchaurach, auf den vorhandenen Oberflächenwasserkanal im Acker (Fl.-Nr. 527, Gemarkung Münchaurach) anzuschließen. Die Eintragungs- und Notarkosten gehen zu Lasten des Berechtigten. Dieser besondere Grundstücksanschluss soll im Rahmen einer Sondervereinbarung festgehalten und im Detail geregelt werden. Die Verwaltung wird beauftragt diese vorzubereiten.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

- Ausbau der Ortsdurchfahrt in Neundorf:
Aktualisierung des Beschlusses zum Grunderwerb und Tausch bezüglich der Grundstücke Fl.-Nr. 43/2 sowie Fl.-Nrn. 20/12 und 20/11 jeweils Gemarkung Neundorf

Beschluss:

Die Gemeinde Aurachtal übernimmt vorerst die Zahlung des Kaufpreises für die neu bemessene Fläche von 92 m² (5.250 €) für den Freistaat Bayern. Der Restbetrag von 3.480 € vom ursprünglich übernommenen Kaufpreis für die größere Fläche in Höhe von 9.000 € wird der Gemeinde Aurachtal von den Eigentümern zurückbezahlt. Dem Tausch der Fl.-Nrn. 20/12 der Gemarkung Neundorf im Eigentum der Gemeinde Aurachtal und 20/11 der Gemarkung Neundorf wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3

Vollzug des BauGB und der BayBO;

TOP 3.1

Antrag auf Baugenehmigung;

Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 91 der Gemarkung Münchaurach, Kellergasse 1

Das Bauvorhaben wurde bereits in der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 27.04.2015 behandelt. Zur Erläuterung des Bauvorhabens wird insoweit darauf verwiesen. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wurde vorerst zurückgestellt, damit Gespräche mit den Bauherren und Nachbarn geführt werden können, um die Beeinträchtigung nachbarlicher Belange zu vermeiden. Das Gespräch wurde vom 1. Bürgermeister mit den Beteiligten geführt. Es kam zu einer Einigung und einer geänderten Planung. Die Garage wird nun weiter nach hinten versetzt, so dass der Zugang zu der Mauer des Nachbargrundstücks nicht verbaut ist.

Hinsichtlich des Einfügens in die Umgebungsbebauung bestehen aus Sicht des Bau- und Umweltausschuss im Hinblick auf die geänderte Planung keine Bedenken.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 91 der Gemarkung Münchaurach, Kellergasse 1, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.2

Antrag auf Baugenehmigung;

Errichtung einer Terrassenüberdachung in Holzständerbauweise auf dem Grundstück Fl.-Nr. 171/26 der Gemarkung Münchaurach, Bischof-Otto-Weg 10

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Eisgrund III“.

Bei der Terrassenüberdachung handelt es sich in diesem Fall um ein baugenehmigungspflichtiges Vorhaben, da diese mit einer Tiefe von 4 Metern und somit mit mehr als 3 Metern Tiefe errichtet werden soll (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe g) BayBO).

Zudem wird die Terrassenüberdachung außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet. Es ist die Erteilung einer Befreiung von den Baugrenzen erforderlich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Terrassenüberdachung in Holzständerbauweise auf dem Grundstück Fl.-Nr. 171/26 der Gemarkung Münchaurach, Bischof-Otto-Weg 10, wird erteilt. Der Befreiung zur Einhaltung der Baugrenzen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.3

Antrag auf Vorbescheid;

Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 62/2 der Gemarkung Falkendorf, Nähe Michael-Kreß-Str. 7

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 02.02.2015 im Rahmen einer formlosen Bauvoranfrage behandelt. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich direkt angrenzend an den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Kleines Dorf“.

Bei der formlosen Bauvoranfrage wurden 2 Alternativen angefragt. Zum einen ein Neubau, wie beim jetzt beantragten Vorbescheid, zum anderen ein Anbau an das bestehende Wohnhaus. Zum Neubau wurde das Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt. Zum Anbau wurde vom Bau- und Umweltausschuss das Einvernehmen in Aussicht gestellt, mit dem Hinweis hinsichtlich der einzuhaltenden Abstandsflächen mit dem Landratsamt Kontakt aufzunehmen. Nach Aussage des Landratsamtes war der damals an der Südwestseite vorgesehene Anbau aufgrund der Abstandsflächen nicht realisierbar.

3. BGM Kreß führt hinsichtlich des geplanten Neubaus aus, dass durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans „Kleines Dorf“ erreicht werden sollte, dass gerade eine Bebauung am Rande der bereits bestehenden Häuser verhindert wird, um die bebauten Flächen nicht auszuweiten. Er schlägt vor, nochmals einen Planer über das Gebiet sehen zu lassen, ob es sinnvoll wäre einer weiteren Bebauung zuzustimmen.

2. BGM Jordan merkt an, dass er dem Bauvorhaben aus menschlichen Gesichtspunkten gerne zustimmen würde, aber dies aus Gründen der Gerechtigkeit und im Zuge der Gleichbehandlung nicht möglich ist. Im Bereich des Bebauungsplans „Kleines Dorf“ wurden in der Vergangenheit vergleichbare Wünsche zu einer Bebauung ebenfalls abgelehnt.

Die Bauherrin bittet insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden familiären Situation um Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens. Um diese im Detail besprechen zu können, stellt GRM Stadie den Antrag, das Bauvorhaben in der nichtöffentlichen Sitzung weiter zu behandeln. Diesem Antrag stimmen alle Ausschussmitglieder zu.

TOP 3.4

Formlose Bauvoranfrage;

Neubau eines Wohnhauses auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 198 und 198/73 der Gemarkung Falkendorf, Buchleithe 38 und 40

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Röthenacker III“ aus dem Jahr 1986.

Um das Vorhaben wie vorgesehen realisieren zu können, ist die Erteilung von Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Dachneigung, Höhe des Kniestocks und eventuell zur Dachform der Garage notwendig. Die Dachneigung ist im Bebauungsplan mit 48°+3° vorgesehen. Tatsächlich soll das Dach mit einer Neigung von 28° errichtet werden. Der Kniestock soll anstatt 0,40 m aufgrund der Bauweise des Wohnhauses 1,50 m betragen. Die Garagen sollen entweder mit Flachdach oder mit einem Satteldach analog zum Haupthaus ausgeführt werden.

Aus gestalterischen Gründen soll das Garagendach aus Sicht der Ausschussmitglieder analog zum Haupthaus (Satteldach) ausgeführt werden. Da es sich im vorliegenden Fall um einen älteren Bebauungsplan handelt und durch die anderen beantragten Befreiungen keine städtebaulichen Beeinträchtigungen oder Benachteiligungen von Nachbarn zu erwarten sind, stehen die Ausschussmitglieder diesen positiv gegenüber.

Im Zuge der Beratung über diesen Tagesordnungspunkt macht GRM Frank Jordan den Vorschlag, Kontakt mit den neuen Grundstückseigentümer aufzunehmen, ob er bereit wäre einen Streifen seines Grundstücks entlang des Fußweges zu verkaufen. Hier könnte die Gemeinde künftig eventuell eine Ausfahrt aus der Stichstraße Buchleithe in Erwägung ziehen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohnhauses auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 198 und 198/73 der Gemarkung Falkendorf, Buchleithe 38 und 40, wird in Aussicht gestellt. Auch eine Zustimmung zu den Befreiungen hinsichtlich der Dachneigung und des Kniestocks wird in Aussicht gestellt. Die Garagen sollen mit einem Satteldach analog zum Haupthaus errichtet werden.

Der 1. Bürgermeister wird beauftragt Kontakt mit dem Grundstückseigentümer aufzunehmen, um abzuklären, ob eine Verkaufsbereitschaft für einen Grundstücksstreifen entlang des Fußweges besteht.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.5

Antrag auf isolierte Befreiung;

Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 171/25 der Gemarkung Münchaurach, Bischof-Otto-Weg 8

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Eisgrund III“.

Bei der Errichtung eines Carports im Sinne des Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BayBO handelt es sich um ein verfahrensfreies Bauvorhaben, wenn es nicht im Außenbereich errichtet wird und nicht größer als 50 m² ist (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO).

Der Bebauungsplan setzt Baugrenzen fest und das Carports nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig sind. Das Carport soll mit einer Fläche von ca. 25 m² und einer Höhe von weniger als 3 Meter sowie außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden. Da es sich um ein an sich

verfahrensfreies Vorhaben handelt, ist die Erteilung einer isolierten Befreiung von den Baugrenzen erforderlich.

Der Bebauungsplan schreibt weiterhin vor, dass die Konstruktion des Carports mind. 1 m Abstand zur Straßenkante haben muss. Diese Vorgabe sollte im Falle der Erteilung der isolierten Befreiung in den Genehmigungsbescheid aufgenommen werden.

Beschluss:

Der Erteilung der isolierten Befreiung zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 171/25 der Gemarkung Münchaurach, Bischof-Otto-Weg 8, wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.6

Antrag auf isolierte Befreiung;

Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 293 der Gemarkung Falkendorf, Hirschberg 6

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Falkendorf West“.

Bei der Errichtung einer Stützmauer bis zu einer Höhe von 2 m handelt es sich gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO um ein verfahrensfreies Vorhaben, sofern sie nicht im Außenbereich errichtet wird. Auch ein verfahrensfreies Vorhaben muss die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans einhalten.

Der Bebauungsplan „Falkendorf West“ aus dem Jahr 1970 schreibt vor, dass Einfriedungen entlang der Straße straßenzugsweise einheitlich zu gestalten sind und im eingeschossigen Bereich Jägerzaun, ansonsten entlang der Straßen Hainbuchen-Hecken zulässig sind. Die Höhe von Einfriedungen darf max. 1 m betragen. Betonblossensteine für sichtbare Teile der Einfriedung sind unzulässig.

Die Stützmauer ist aufgrund der Hanglage des Grundstücks erforderlich. Sie soll aus Leichtbetonsteinen mit einer Höhe von bis zu 1,20 m entlang der Straße errichtet werden. Die Ausschussmitglieder befürworten die Lösung mit einer Stützmauer für dieses Grundstück.

Beschluss:

Dem Antrag auf Erteilung der isolierten Befreiung zur Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 293 der Gemarkung Falkendorf, Hirschberg 6, wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 4

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