

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal

am Montag, dem 08.12.2014 um 19.30 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Schumann

Schriftführerin: Frau Aue

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 19.30 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 anwesend.

Es fehlt entschuldigt: 2. BGM Peter Jordan, GRM Siegfried Wagner und GRM Thomas Schuh
vertreten durch GRM Lisa Scherzer, GRM Dr. Thomas Fuchs und GRM Madeleine Schopper

Unentschuldigt: ./.

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentliche Sitzung:

TOP 1

Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 10.11.2014

Die Sitzungsniederschrift vom 10.11.2014 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 10.11.2014

Folgende Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 10.11.2014 wurden bekannt gegeben:

- Bauvoranfrage aus dem Jahr 2012; Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 309 der Gemarkung Falkendorf, Nähe Fasanenweg
Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 309 der Gemarkung Falkendorf wird nicht in Aussicht gestellt.
Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen
- Gemeindliches Grundvermögen; Verkauf der durch eine Garage überbauten Fläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 420/42 der Gemarkung Münchaurach
Beschluss:
Ein Verkauf der überbauten Fläche wird nicht stattfinden. Die Überbauung der gemeindlichen Fläche soll im Rahmen eines - wie auch ursprünglich angedacht – Tauschvertrages bereinigt werden. Sofern der Grundstückseigentümer einem Tauschvertrag nicht zustimmt, muss der überbaute Teil der Garage zurückgebaut werden.
Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen
- Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtung im Gemeindeteil Münchaurach; Anschluss des Anwesens Königstr. 54 und 54a an die öffentliche Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtung

Beschluss:

Herr Dipl.-Ing (FH) Hans Eichler wird um Erstellung eines Alternativangebots im Falle einer Erschließung über die Fl.-Nr. 338 und 337 der Gemarkung Münchaurach gebeten. Dann erfolgt eine erneute Behandlung im Bau- und Umweltausschuss.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

- Antrag auf Baugenehmigung: Dachausbau einer bestehenden Maschinenhalle zu einer Wohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 107 der Gemarkung Falkendorf, Ansbacher Str. 3 a

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter folgenden Auflagen erteilt:

- über die nötige Erschließung (Wasser und Kanal) sind, falls diese nicht über das eigene Grundstück erfolgt, Grunddienstbarkeiten zu eigenen Kosten einzutragen
- auf dem Grundstück sind 2 Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Aurachtal zu errichten

Befreiungen hinsichtlich der Breite der Dachgauben und der Dachneigung werden aufgrund der besonderen Situation (Baubeginn vor Aufstellung des Bebauungsplans) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur formlosen Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 107 der Gemarkung Falkendorf wird in Aussicht gestellt. Eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze ist möglich.

Abstimmungsergebnis: 2 gegen 5 Stimmen

Die formlose Bauvoranfrage wurde somit abgelehnt.

- Tagesordnungsergänzung

GRM Frank Jordan stellt die Frage, ob es gewünscht ist den Jugendclub in Münchaurach weiter vorzuhalten. Derzeit findet keine Nutzung der Räumlichkeiten durch Jugendliche statt. Im Zuge der Abrissarbeiten in der Fürther Str. 1 und 3 wurde das Gebäude beschädigt.

Ein Abriss im Zuge der jetzigen Maßnahme soll von der Verwaltung mit dem Landratsamt besprochen werden.

Beschluss:

Der Abriss des Gebäudes, in welchem sich bisher der Jugendclub befand, soll im Zuge der jetzigen Abrissarbeiten von Seiten der Verwaltung veranlasst werden.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3

Vollzug des BauGB und der BayBO,

TOP 3.1

Antrag auf Baugenehmigung;

Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf einem Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 59 der Gemarkung Falkendorf, Nähe Michael-Kreß-Str.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Kleines Dorf“. In diesem wurden die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der möglichen Bebauung dargestellt. Das Wohnhaus befindet sich innerhalb dieser Grenzen.

Neben den Vorgaben des einfachen Bebauungsplans ist die Zulässigkeit des Vorhabens gem. § 34 BauGB zu prüfen, da es sich im Innenbereich befindet. Im Innenbereich ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Anhaltspunkte dafür, dass sich das Wohnhaus und die Garage nicht in die Umgebungsbebauung einfügen sind nicht ersichtlich. Die wegemäßige Erschließung des Grundstücks, sowie auch die Verlegung der Leitungen zum Grundstücksanschluss an die Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Aurachtal sind entsprechend über Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf einem Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 59 der Gemarkung Falkendorf (Nähe Michael-Kreß-Str.) wird unter den Auflagen erteilt, dass die Zufahrt zum Grundstück über den Kirchenweg, sowie die Verlegung von Kanal- und Wasserleitungen zwecks Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtung durch die Eintragungen von entsprechenden Grunddienstbarkeiten dinglich gesichert werden.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.2

Antrag auf Baugenehmigung;

Anbringung einer unbeleuchteten Plakatanschlagtafel auf dem Grundstück Fl.-Nr. 16 der Gemarkung Falkendorf, Hauptstr. 26

Die Anbringung der Werbeanlage ist aufgrund der Größe baugenehmigungspflichtig.

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 Plakatanschlagtafel wird an der Gebäudewand angebracht und hat eine Grundfläche von 10,37 m². Der Eigentümer des Grundstücks ist mit der Anbringung der Außenwerbeanlage an seinem Gebäude einverstanden. Eine entsprechende Erklärung liegt den Bauantragsunterlagen bei.

Nach einer Diskussion über das Für und Wider solcher Werbeanlagen stellt der Vorsitzende wegen der grundsätzlichen Bedeutung für das Ortsbild der Gemeinde den Antrag, dieses Bauvorhaben in der nächsten Sitzung des Gemeinderats zu behandeln (analog Art. 32 Abs. 3 Satz 1 Bayer. Gemeindeordnung).

Dem Antrag wird von allen Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses zugestimmt.

TOP 3.3

Tektur zur Baugenehmigung;

Vergrößerung der Dachgaube auf dem Grundstück Fl.-Nr. 80/21 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstr. 40

Die Tekturplanung wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 10.11.2014 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen zu der nötigen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde aus gestalterischen Gründen nicht erteilt.

Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt ist der Auffassung, dass das gemeindliche Einvernehmen zu Unrecht nicht erteilt wurde und verweist auf § 31 Abs. 2 BauGB. Hiernach kann eine Befreiung erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Landratsamt sieht in einer Ablehnung aus gestalterischen Gründen die o.g. Voraussetzungen nicht als erfüllt an. Des Weiteren bittet es um Berücksichtigung, dass eine Befreiung von der einschlägigen Festsetzung des Bebauungsplans für das Bauvorhaben an sich bereits erteilt wurde und dass im

Geltungsbereich des Bebauungsplans schon Dachgauben mit vergleichbarer Größe im Einvernehmen mit der Gemeinde Aurachtal genehmigt wurden.

Der Vorsitzende teilte mit, dass sich der Bauherr in einem Gespräch bereit erklärt hat, die Dachgaube um 50 – 60 cm zu verkleinern. 3. BGM Kreß gibt zu bedenken, dass die bisher genehmigten Dachgauben i.d.R. zur Straße hin errichtet wurden und nicht wie im vorliegenden Fall zur Seite des Nachbargrundstücks.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss:

Da das Landratsamt das gemeindliche Einvernehmen auch bei einer Versagung ersetzen wird, erteilt der Bau- und Umweltausschuss sein Einvernehmen zur Vergrößerung der Dachgaube auf dem Grundstück Fl.-Nr. 80/21 der Gemarkung Falkendorf (Röthenäckerstr. 40).

Abstimmungsergebnis: 3 gegen 4 Stimmen

Das gemeindliche Einvernehmen wurde **nicht** erteilt

TOP 4

Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

- Für das Jahr 2015 schlägt der Vorsitzende für die Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses folgende Termine vor: Jeweils montags am
 - 02.02.2015 um 19.00 Uhr
 - 16.03.2015 um 19.00 Uhr
 - 27.04.2015 um 19.30 Uhr
 - 08.06.2015 um 19.30 Uhr
 - 20.07.2015 um 19.30 Uhr
 - 14.09.2015 um 19.30 Uhr
 - 19.10.2015 um 19.00 Uhr
 - 30.11.2015 um 19.00 Uhr

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschuss sind mit diesen Terminen einverstanden.

- Frau Aue informierte den Bau- und Umweltausschuss über die aktuelle Bauleitplanung des Marktes Weisendorf bezüglich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Am Kellerberg“ nördlich der Erlanger Straße.
Gemäß der Geschäftsordnung der Gemeinde Aurachtal ist eine Wahrnehmung der Beteiligtenrechte in der Bauleitplanung anderer Gemeinden nur Aufgabe des Bau- und Umweltausschusses, sofern Belange der Gemeinde Aurachtal nicht nur unwesentlich betroffen sein können. Andernfalls gehört dies zu den Aufgaben des Bürgermeisters in eigener Zuständigkeit.
Bei dem o.g. Bebauungsplan sind Belange der Gemeinde Aurachtal nicht oder allenfalls unwesentlich betroffen. Ein Beschluss des Bau- und Umweltausschusses ist daher nicht erforderlich. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt von der Bauleitplanung des Marktes Weisendorf lediglich Kenntnis.

Ende der öffentlichen Sitzung um 20.10 Uhr.

v.g.u.

Aue
Schriftführerin

Klaus Schumann
1. Bürgermeister
Ausschussvorsitzender