

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal

am Montag, dem 10.11.2014 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 7 anwesend.

Es fehlt entschuldigt: GRM Konrad Kreß (privat verhindert)
vertreten durch GRM Richard Schnappauf

Unentschuldigt: ./.

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentliche Sitzung:

Vor Beginn der Tagesordnung beantragte der Vorsitzende, die am 05.11.2014 verspätet, nach Ladungsfrist, eingegangene Tektur zur Baugenehmigung des Bauherrn Francesco Caputo unter TOP 3.9 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 06.10.2014

Die Sitzungsniederschrift vom 06.10.2014 wurde mit der Ladung übersandt. Einwände wurden keine erhoben, daher wird festgehalten, dass die erforderliche Genehmigung erteilt ist.

TOP 2

Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 06.10.2014

Es wurden folgende Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 06.10.2014 bekannt gegeben:

- Erschließung „Kleines Dorf“;
Überprüfung alter Beschlüsse auf ihre Zweckmäßigkeit – Fortsetzung zu TOP 5 aus der letzten Sitzung

Beschluss:

Der amtierende Erste Bürgermeister der Gemeinde Aurachtal – im Verhinderungsfalle sein Vertreter im Amte – wird ermächtigt den Ausbau der Beleuchtungsanlage hinsichtlich der neuen Baugrundstücke und die Versetzung der Trafoanlage rechtsverbindlich für und gegen die Gemeinde Aurachtal vertraglich abzuwickeln und alle in diesem Zusammenhang stehenden Erklärungen abzugeben bzw. entgegenzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

- Gemeindliches Grundvermögen;
Bestellung einer Grunddienstbarkeit am gemeindlichen Schulgrundstück (= Fl.-Nr. 422/1 der Gemarkung Münchaurach) zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 422/2 der Gemarkung Münchaurach für die Grundstücksentwässerungsanlage

Beschluss:

Der amtierende Erste Bürgermeister der Gemeinde Aurachtal – im Verhinderungsfalle sein Vertreter im Amte – wird ermächtigt die Bestellung der Grunddienstbarkeit an dem gemeindlichen Schulgrundstück zugunsten der jeweiligen Eigentümer beim Notar abzuwickeln und alle in diesem Zusammenhang stehenden Erklärungen abzugeben bzw. entgegenzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

➤ **Gemeindliches Grundvermögen;**

Nutzung der Fl.-Nr. 217 der Gemarkung Neundorf für die Aufstellung von transportablen Bienenstöcken

Beschluss:

Der Nutzung der Fl.-Nr. 217, Gemarkung Neundorf, für die Aufstellung von transportablen Bienenstöcken wird zugestimmt. Es ist eine Nutzungsvereinbarung abzuschließen.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3

Vollzug des BauGB und der BayBO;

TOP 3.1

Antrag auf Baugenehmigung;

Teilabriss und Neubau eines Geräteraums mit Einfriedung sowie Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 165 der Gemarkung Falkendorf, Vogelherdstr. 5, Aurachtal

Das Bauvorhaben (Nebengebäude und Einfriedungsmauer) wurde ohne baurechtliche Genehmigung auf dem o.g. Grundstück errichtet. Da es sich um eine genehmigungspflichtige Maßnahme handelt, wurden die Bauherren vom LRA mit Schreiben vom 30.09.2014 aufgefordert einen Bauantrag einzureichen. Gleichzeitig wurde mit Bescheid vom 30.09.2014 eine Baueinstellung angeordnet, bzw. die bereits am 23.09.2014 erlassene mündliche Baueinstellung bestätigt.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Der Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauung frei zu halten. Jedoch handelt es sich im vorliegenden Fall um eine Änderung der bestehenden Bebauung. Das vorhandene Nebengebäude sowie die Einfriedung sollen teilweise rückgebaut und beides in geringfügiger Abweichung zum ehemaligen Bestand wieder errichtet werden. Die Terrassenüberdachung soll – so wie der jetzige Bestand ist – baurechtlich genehmigt werden.

Bezüglich des gesamten Nebengebäudes konnten keine bisherigen Bauantragsunterlagen gefunden werden. Es ist unklar, ob die erstmalige Errichtung des Nebengebäudes jemals genehmigt wurde. Die letzte bekannte bauliche Änderung auf dem Grundstück wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 04.11.1991 genehmigt. Bei diesen Planunterlagen ist das Nebengebäude nicht aus dem Lageplan ersichtlich. Die Bauherren Fuchs sind seit Juli 2008 auf dem Grundstück wohnhaft und davon ausgegangen, dass alle baulichen Anlagen baurechtlich genehmigt wurden. Das Nebengebäude wurde demnach vermutlich zwischen Nov. 1991 und Juli 2008 von den Voreigentümern errichtet.

Der vorgelegte Bauantrag sieht eine Legalisierung der Bestandssituation vor, sowie eine geringfügige bauliche Änderung des Geräteraums im Nebengebäude und der Einfriedung.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Teilabriss und Neubau des Geräteraums mit Einfriedung sowie zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 165 der Gemarkung Falkendorf (Vogelherdstr. 5) wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.2

Antrag auf Baugenehmigung;

Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 337/1 der Gemarkung Münchaurach, Königstr. 52, Aurachtal

Das oben genannte Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben 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. Unter Berücksichtigung der entsprechenden Umgebungsbebauung bestehen hinsichtlich des Einfügens keine Bedenken. Das Ortsbild wird durch den Anbau eines Wintergartens nicht beeinträchtigt.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss:

Das Gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 337/1 der Gemarkung Münchaurach (Königstr. 52) wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.3

Antrag auf Baugenehmigung;

Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 447/11 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 48, Aurachtal

Das oben genannte Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ackerlänge III“. Bereits am 16.06.2014 wurde beantragt das Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren gem. Art. 58 BayBO zu behandeln. Die Freistellungserklärung der Gemeinde Aurachtal ist am 24.06.2014 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.

Frau Gundel hat bei Frau Aue vorgesprochen und mitgeteilt, dass der Kniestock nun tatsächlich höher ist als ursprünglich geplant. 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. Die tatsächliche Höhe des Kniestocks beträgt nun 75 cm. Begründet wird dies vom Architekten damit, dass sich durch den Einbau der Rollläden die Gesamthöhe des Obergeschosses erhöht hat.

Diese 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. Eine unbeabsichtigte Härte liegt nur dann vor, wenn die Festsetzung eines Bebauungsplans ein Grundstück trifft, das z. B. hinsichtlich der Lage, der Beschaffenheit, des Zuschnitts oder der Topografie besonders und atypisch ist und dies von der Gemeinde als Plangeberin nicht erkannt wurde. Die nicht beabsichtigte Härte kann nicht mit der persönlichen Situation der Betroffenen begründet werden, es muss sich vielmehr um eine grundstücksbezogene Härte handeln.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss kommt zur Auffassung dass die Befreiung städtebaulich vertretbar ist. Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung des Wohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 447/11 der Gemarkung Münchaurach (Ackerlänge 48) wird erteilt. Der Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich der Höhe des Kniestocks wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.4

Antrag auf Baugenehmigung;

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

GRM Schnappauf stellt zu diesem Tagesordnungspunkt den Antrag, die Behandlung des Bauvorhabens in den nichtöffentlichen Teil der Bau- und Umweltausschusssitzung zu verschieben, da die Gesamtsituation des Sachverhalts dies seines Erachtens nach erfordern würde.

Dem Antrag wird von allen Mitgliedern des Ausschusses zugestimmt.

TOP 3.5

Tektur zur Baugenehmigung;

Errichtung von zwei Gauben auf dem Grundstück Fl.-Nr. 80/21 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstr. 40, Aurachtal

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Röthenäcker“. Nach dessen Festsetzungen sind Dachaufbauten nicht zulässig. Bereits mit Planunterlagen vom 10.04.2014 wurde die Errichtung der Gauben beantragt. Das gemeindliche Einvernehmen zu dieser Befreiung wurde mit Beschluss vom 11.06.2014 gegeben, die Baugenehmigung mit Bescheid des Landratsamts vom 14.07.2014 erteilt.

Nun wurde festgestellt, dass die Gauben tatsächlich wesentlich breiter gebaut werden als genehmigt. In den ursprünglichen Plänen ist die Gaube auf der Nordostseite mit einer Breite von 2 m dargestellt. Die jetzt begonnene Gaube hat eine Breite von ca. 4,89 m. Die Bauaufsicht war vor Ort und hat den Bau am 28.10.2014 zunächst mündlich und mit Anordnung vom 30.10.2014 schriftlich eingestellt. Für die Gaubenerrichtung soll eine den tatsächlichen Gegebenheiten angepasste Planung vorgelegt werden und die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens erneut geprüft werden.

Von der Nachbarin ist eine Stellungnahme zu dem Bauvorhaben eingegangen. Diese wird zur Einsicht vorgelegt.

Die neu vorgelegte Planung sieht nun auf der Nordostseite eine Gaubenbreite von 4,95 m vor. Diese neue Gaubenbreite weist ein im Vergleich zur ursprünglichen Planung sehr dominantes Erscheinungsbild auf.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur geänderten Breite der Gauben auf dem Grundstück Fl.-Nr. 80/21 der Gemarkung Falkendorf (Röthenäckerstr. 40) wird aus gestalterischen Gründen nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.6

Formlose Bauvoranfrage;

Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 301/10 der Gemarkung Falkendorf, Dörfleser Weg 6, Aurachtal

Das Grundstück soll nach Planung der Grundstückseigentümer im Jahr 2015 bebaut werden. Bevor die exakte Planung des Neubaus in die Wege geleitet wird, bittet die Bauherrin um Einschätzung der Gemeinde, ob das Bauvorhaben wie angedacht realisiert werden kann.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Dörfleser Weg“. Dieser schreibt u.a. als Dachform ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35°-45°. Geplant ist jedoch ein Toskana-Haus mit einer Dachneigung von 19° zu errichten, um bei gleichem Grundriss eine effizientere Nutzung der Räume zu ermöglichen (z.B. keine schrägen Wände). Nach Auffassung der Bauherrin wäre das Bebauungsbild nicht gestört, da das Wohnhaus bei Einhaltung der zulässigen Bebauungsgrenze nicht in der Reihe der dort bereits vorhandenen Gebäude liegen würde.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 301/10 der Gemarkung Falkendorf (Dörflaser Weg 6) kann nach Vorlage der Skizzen nicht in Aussicht gestellt werden. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Dörflaser Weg“ ist hinsichtlich der Dachform und Neigung keine Erteilung von Befreiungen beabsichtigt.

Abstimmungsergebnis: 6 gegen 1 Stimmen

TOP 3.7

Bauvoranfrage;

Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 164/1 der Gemarkung Falkendorf, Nähe Hauptstr., Aurachtal

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB in einer sogenannten Splittersiedlung.

Der Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauung frei zu halten. Die einzelnen Tatbestände, die zur Zulässigkeit führen können, sind daher eng auszulegen.

Der § 35 BauGB enthält zwei unterschiedliche Zulässigkeitstatbestände. Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich um ein hiernach privilegiertes Vorhaben handelt. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben (kein privilegiertes Vorhaben!) im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Trotz der Formulierung „können“ besteht ein Rechtsanspruch auf Zulassung des sonstigen Vorhabens, wenn die Voraussetzungen des Abs. 2 gegeben sind. Hinsichtlich der straßenmäßigen Erschließung bestehen von Seiten des Bau- und Umweltausschusses erhebliche Bedenken. In der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 09.12.2010, TOP 1.3, wurde das Bauvorhaben bereits behandelt. Hier wurde beschlossen das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern, da aufgrund unverhältnismäßig hoher Aufwendungen an neu zu schaffenden Infrastrukturen wie Schülerbeförderung etc. keine Bauleitplanung im Bereich des Vogelherds erfolgen soll.

Eine nicht abschließende Aufzählung der öffentlichen Belange beinhaltet § 35 Abs. 3 BauGB. Insbesondere ist hier genannt, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht (Nr. 1) - im vorliegenden Fall sieht der Flächennutzungsplan Fläche für Landwirtschaft vor - oder auch die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt (Nr. 2).

Beim Landratsamt liegt derzeit bezüglich des oben genannten Grundstücks eine erneute Bauvoranfrage zum Neubau eines Zweifamilienhauses vor. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt. Das Landratsamt hat den Bauherrn gegenüber geäußert, die Bauvoranfrage zunächst zurück zu stellen. Von Seiten der Gemeinde könnte eine Außenbereichssatzung erlassen werden.

Eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB wird auch Lückenfüllungssatzung genannt. Hiermit kann die Gemeinde erreichen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung einzelne öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden können.

Voraussetzung für die Satzung ist ein bebauter Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein, die Zulässigkeit von nach Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) UVP-pflichtigen Vorhaben darf nicht begründet werden (bei Wohnhaus nicht gegeben) und es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB (nicht gegeben) vorliegen. Rechtsfolge der Satzung ist, dass folgende öffentliche Belange (siehe § 35 Abs. 2 BauGB) „ausgeblendet“ werden, also Wohnbauvorhaben nicht entgegengehalten werden können:

- Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft oder Wald
- Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung

Nicht ausgeblendet wird der Belang „Erweiterung einer Splittersiedlung“. Die Satzung ermöglicht also nur die Verdichtung einer Splittersiedlung nach innen, nicht aber deren Erweiterung nach außen. Im vorliegenden Fall liegt zwar einer Verdichtung einer Splittersiedlung nach innen vor, jedoch kann über die Problematik der ordnungsgemäßen Erschließung des Grundstücks nicht hinweg gesehen werden.

Von Seiten der Gemeinde ist nicht beabsichtigt diesen Außenbereich zu überplanen um eine Bebauung zu ermöglichen.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 164/1 der Gemarkung Falkendorf (Nähe Hauptstr.) wird nicht in Aussicht gestellt. Eine Außenbereichssatzung soll nicht erlassen werden.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.8

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

Der Vorsitzende stellt zu diesem Tagesordnungspunkt ebenfalls den Antrag, die Behandlung des Bauvorhabens in den nichtöffentlichen Teil der Bau- und Umweltausschusssitzung zu verschieben, da die Gesamtsituation des Sachverhalts dies wie im Fall des Tagesordnungspunktes 3.4 erfordert.

Dem Antrag wird von allen Mitgliedern des Ausschusses zugestimmt.

TOP 3.9

**Tektur zur Baugenehmigung;
Umbau und Anbau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Einbau einer dritten Wohneinheit auf
dem Grundstück Fl.-Nr. 5 der Gemarkung Falkendorf, Hauptstr. 9, Aurachtal**

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 27.05.2014 unter TOP 2.3 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Mit Bauplänen vom 20.10.2014 wurde am 27.10.2014 beim Landratsamt eine geänderte Planung eingereicht. Diese wurde zur erneuten Behandlung im Bau- und Umweltausschuss an die Gemeinde Aurachtal weitergeleitet. Der auf der bestehenden Terrasse vorgesehene Anbau an der Nordseite soll nun nicht wie ursprünglich geplant verwirklicht werden.

Das Grundstück befindet sich im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstückfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ohne dass damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden wäre. Auch die Tekturplanung erfüllt diese Voraussetzungen.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur des Um- und Anbaus eines Wohn- und Geschäftshauses mit Einbau einer dritten Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.-Nr. 5 der Gemarkung Falkendorf (Hauptstr. 9) wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 4

Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Der Vorsitzende informierte die Ausschussmitglieder über die seit der letzten Bauausschusssitzung eingegangenen Bauvorhaben, die im Genehmigungsverfahren behandelt wurden:

- Ackerlänge 31, OT Münchaurach
Einbau einer Einliegerwohnung im Dachgeschoss

- Bischof-Otto-Weg 14, OT Münchaurach
Errichtung einer Einliegerwohnung
- Ackerlänge 17, OT Münchaurach
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport
- Ringstr. 22, OT Münchaurach
Anbau eines Nutzungsraums an das bestehende Gebäude
- Ackerlänge 19, OT Münchaurach
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport

Weitere Wortmeldungen sind nicht erfolgt.

v.g.u.

A u e
Schriftführerin

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