

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal

am Montag, dem 14.09.2015 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: 3. BGM Konrad Kreß
vertreten durch GRM Richard Schnappauf

Unentschuldigt: ./.

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentliche Sitzung:

TOP 1

Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 20.07.2015

Die Sitzungsniederschrift vom 20.07.2015 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 20.07.2015

Folgende Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 20.07.2015 werden bekannt gegeben:

➤ Gemeindliches Grundvermögen:

Kaufinteresse von Herrn Weidl an einem Teil des Grundstückes Fl.-Nr. 198/85 der Gemarkung Falkendorf, Nähe Buchleithe

Beschluss: Die Gemeinde Aurachtal verkauft einen Teil des Grundstückes Fl.-Nr. 198/85 von 50 m² an Herrn Weidl.

Abstimmungsergebnis: 0 gegen 7 Stimmen

Es besteht nur die Möglichkeit das ganze Grundstück zu kaufen.

➤ Geh- und Radwegbau entlang der ERH 15 (Münchaurach-Dondörflein):

Ermächtigung des 1. Bürgermeisters zum Abschluss der Kaufverträge

Beschluss: Der 1. Bürgermeister der Gemeinde Aurachtal, im Verhinderungsfall sein Vertreter, wird ermächtigt den Kauf zu einem Preis von 5,00 € pro m² und die Entschädigungszahlung zu 0,20 € pro m² in notariellen Verträgen abzuwickeln und diese Verträge abzuschließen. Zudem wird der 1. Bürgermeister, im Verhinderungsfall sein Vertreter, ermächtigt den notariellen Vertrag zur Messungsanerkennung und Auflassung bezüglich der Urkunde vom 29.07.2009, URNr. K 219/09 betreffend der Fl.-Nrn. 166/1 und 166/2 zu schließen.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3

Vollzug des BauGB und der BayBO

TOP 3.1

Antrag auf Baugenehmigung;

Aufstockung des bestehenden Gebäudes mit Einbau von zwei Wohnungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 83/4 der Gemarkung Münchaurach, Schulstr. 6

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

Es ist vorgesehen für dieses Bauvorhaben insgesamt 8 Stellplätze zu errichten. 4 Stellplätze sind für die zwei Wohnungen vorgesehen. Die weiteren 4 für die Post und die Ausstellung. Nach der Stellplatzsatzung ist mind. ein Stellplatz mehr zu planen. Es folgt eine Diskussion, ob die 8 Stellplätze unter Beachtung der Öffnungszeiten der Post und der geringen Fläche der Ausstellung dennoch mit der Stellplatzsatzung der Gemeinde vereinbar sind. Schließlich wird die Auffassung vertreten, dass ein weiterer Stellplatz zu errichten ist. Dies ist für den Bauherren auf dem Grundstück auch möglich zu realisieren.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für die Aufstockung des bestehenden Gebäudes mit Einbau von zwei Wohnungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 83/4 der Gemarkung Münchaurach, Schulstr. 6, wird unter der Bedingung erteilt, dass ein weiterer Stellplatz nachgewiesen und errichtet wird.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.2

Antrag auf Baugenehmigung;

Umbau der bestehenden Gebäude zur Schaffung von 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 95 der Gemarkung Münchaurach, Königstr. 24

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

Geplant sind folgende Umbaumaßnahmen:

- in das bestehende Wohnhaus je eine Wohnung im EG und DG
- der bisherige Werkstattanbau erhält 2 Wohnungen (EG und DG)
- die Scheune wird im EG zur Werkstatt und darüber im Dachraum eine weitere Wohnung

Für dieses Bauvorhaben sind insgesamt 11 Stellplätze vorgesehen. Für die 5 Wohnungen werden 10 Stellplätze errichtet und für die Werkstatt 1 Stellplatz. Die Anzahl entspricht den Vorgaben der Stellplatzsatzung. Auf dem mit den Umbaumaßnahmen betroffenen Grundstück werden 6 Stellplätze errichtet. Die weiteren 5 Stellplätze sind auf dem Grundstück Fl.-Nr. 83/4, Gemarkung Münchaurach, Schulstr. 6, vorgesehen. Nach der Stellplatzsatzung wird die Stellplatzverpflichtung erfüllt, durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist. Laut den Planunterlagen wird die Nutzung dinglich gesichert. Zur Definition ob sich das Grundstück in der Nähe befindet, wird für den Regelfall auf eine Fußwegentfernung von 300 m zwischen Stellplatz und Wohngrundstück abgestellt. Maßgebend ist nicht die Luftlinie, sondern der tatsächlich erforderliche Fußweg. Die Entfernung zwischen den beiden Grundstücken beträgt ca. 100 m und erfüllt somit auch diese Voraussetzung.

Gemäß der aktuellen Denkmalliste steht das Anwesen Königstr. 24 unter Denkmalschutz. Laut Aussage des Bauherrn wurde das Anwesen aus der Denkmalliste entfernt. Das Landratsamt wird gebeten, dies zu klären und ggf. Weiteres zu veranlassen.

2. BGM Peter Jordan merkt an, dass die dingliche Sicherung der Stellplätze auf dem Grundstück Fl.-Nr. 83/4 der Gemarkung Münchaurach, Schulstr. 6, zwingend zu erfolgen hat. Eine Aufnahme dieser Auflage in den Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes wäre daher sinnvoll.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau der bestehenden Gebäude zur Schaffung von 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 95 der Gemarkung Münchaurach, Königstr. 24, wird erteilt. Die Stellplätze auf dem Grundstück Fl.-Nr. 83/4 der Gemarkung Münchaurach, Schulstr. 6, sind dinglich zu sichern.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.3**Antrag auf Baugenehmigung;****Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 434 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 18**

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ackerlänge“. Der Bauherr beantragt die Erteilung von Befreiungen bezüglich der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl und der Baugrenzen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² des Grundstücks mit baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Laut Bebauungsplan ist die Grundflächenzahl 0,4 vorgeschrieben, somit dürfen 182,80 m² des Grundstücks (457 m²) überbaut werden. Tatsächlich werden 205,34 m² überbaut, wobei eine Fläche von 90 m² auf die Garage und deren Zufahrt fällt. Die zulässige Grundfläche darf gemäß der Baunutzungsverordnung durch die Grundfläche von Garagen und Zufahrten bis zu 50% überschritten werden. Da die tatsächliche Grundflächenzahl inklusive Garagen und Zufahrt 0,45 beträgt ist diese Überschreitung zulässig. Eine gesonderte Befreiung ist daher nach Ansicht der Gemeinde nicht erforderlich.

Die Überschreitung der Baugrenzen ergibt sich durch die bereits erfolgte Teilung des früheren Grundstücks Fl.-Nr. 434 der Gemarkung Münchaurach. Für diese Befreiung wurden bereits zu einem früheren Bauantrag für das Grundstück das gemeindliche Einvernehmen und die Baugenehmigung des Landratsamtes erteilt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 434 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 18, wird erteilt. Der beantragten Befreiung zu den Baugrenzen wird zugestimmt. Eine Befreiung für die Grundflächenzahl ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.4**Antrag auf isolierte Befreiung;****Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/11 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 23**

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ackerlänge III“. Die Bauherren haben bereits eine Stützmauer an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet. Da wegen der Höhe der Stützmauer Beschwerden aus der Nachbarschaft eingegangen sind, hat das Landratsamt im Rahmen der Baukontrolle festgestellt, dass die im Bebauungsplan festgelegte maximale Ansichtshöhe von 0,50 m überschritten wird. An der höchsten Stelle beträgt die Stützmauer 1,10 m. Nach schriftlicher Aufforderung durch das Landratsamt vom 29.07.2015 haben die Bauherren nun die nötige Befreiung beantragt.

Grundsätzlich ist die Errichtung einer Stützmauer bis zu einer Höhe von 2 m gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO verfahrensfrei. Jedoch müssen auch bei einem verfahrensfreien Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Die errichtete Stützmauer weist auf einer Länge von ca. 11 m eine Höhe von mehr als 0,50 m auf. Die Bauherren begründen diese Überschreitung damit, dass es sich bei dem oberen Teil der Stützmauer von 0,30 um einen Sockel handelt. Nach dem Bebauungsplan sind Sockel bis max. 0,30 m zulässig und dürfen auf einer Stützmauer errichtet werden. Dennoch wird die maximale Ansichtshöhe von 0,80 m

(einschließlich Sockel) an der höchsten Stelle der Stützmauer nochmals um 0,30 m überschritten. Das Landratsamt hat die Bauherren bereits darauf hingewiesen, dass ein Rückbau erfolgen müsste, wenn die Befreiung nicht erteilt wird.

Am Tag der Sitzung ging in der Verwaltung eine Mail des beauftragten Bauunternehmens ein. Aus dieser geht hervor, dass auf dem Nachbargrundstück nun ebenfalls aufgefüllt wurde, sodass es sich tatsächlich nicht mehr um eine Stützmauer handelt, sondern lediglich ein Rest der bisherigen Stützmauer von ca. 30 cm zu sehen ist. Sollten die Geländeverhältnisse so bleiben, wäre eine isolierte Befreiung nicht mehr zu erteilen.

Um den vorliegenden Sachverhalt auch unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange bzw. Belastungen diskutieren zu können, beantragt GRM Schnappauf den Tagesordnungspunkt in der nichtöffentlichen Sitzung weiter zu behandeln. Hiermit sind alle Ausschussmitglieder einverstanden.

TOP 3.5

Antrag auf isolierte Befreiung;

Errichtung von zwei Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 207 der Gemarkung Falkendorf, Bergstr. 16

Die Bauherren möchten im nördlichen und westlichen Bereich Ihres Grundstücks zwei Garagen an der Grundstücksgrenze errichten. Die Fläche der Garagen soll 48 m² und 39 m² betragen. Es handelt sich laut Aussage des Planerstellers um eine Garage im Sinne des Art. 6 Abs. 1 Nr. 1 BayBO.

Grundsätzlich ist die Errichtung einer Garage im Sinne des Art. 6 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einer Fläche bis zu 50 m² gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO verfahrensfrei. Jedoch müssen auch bei einem verfahrensfreien Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Röthenäcker“. Dieser legt Baugrenzen fest. Die Garage an der Westseite soll sich außerhalb der festgesetzten Baugrenzen befinden. Um die Garage wie vorgesehen errichten zu können, ist die Erteilung einer isolierten Befreiung hinsichtlich der Baugrenzen erforderlich.

Beschluss:

Die isolierte Befreiung zur Errichtung der Garage an der Westseite des Grundstücks Fl.-Nr. 207 der Gemarkung Falkendorf, Bergstr. 16, wird erteilt. Bei der Garage an der Nordseite handelt es sich um verfahrensfreies Vorhaben, bei dem die Baugrenzen nicht überschritten werden.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.6

Antrag auf Vorbescheid;

Neubau eines Doppelhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 292/8 der Gemarkung Falkendorf, Nähe Hirschberg

Die Bauherren planen die Bebauung des obigen Grundstücks mit einem Doppelhaus. Im Rahmen eines Vorbescheids bitten Sie um Überprüfung, ob das Bauvorhaben so wie vorgesehen verwirklicht werden kann.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Falkendorf West“. Nach der vorliegenden Planung ist die Erteilung von Befreiungen hinsichtlich den Festsetzungen zur Baugrenze, der Anzahl der Vollgeschosse und der Bebauung mit Einzelhäusern notwendig. Stellplätze werden gemäß der Stellplatzsatzung errichtet.

2. BGM Peter Jordan bittet festzuhalten, dass die Bauherren darauf hingewiesen wurden, dass die Zufahrt für das südliche noch unbebaute Grundstück Fl.-Nr. 292/2 der Gemarkung Falkendorf, ursprünglich über das zu bebauende Grundstück vorgesehen war. Im Falle einer Bebauung des südlichen Grundstücks ist von den Bauherren dafür zu sorgen eine geeignete Zufahrt bereit zu stellen.

Grundsätzlich begrüßt der Bau- und Umweltausschuss eine Nachverdichtung der bestehenden Baulücken.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für den Neubau eines Doppelhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 292/8 der Gemarkung Falkendorf, Nähe Hirschberg, wird in Aussicht gestellt. Ebenfalls wird die Zustimmung zu den Befreiungen bezüglich der Baugrenzen, Anzahl der Vollgeschosse und der Bebauung mit Einzelhäusern in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.7**Formlose Bauvoranfrage;****Bebaubarkeit nach Teilung des Grundstücks Fl.-Nr. 214 der Gemarkung Falkendorf; bisher Röthenäckerstr. 25**

Die Antragsteller beabsichtigten die Fl.-Nr. 214 der Gemarkung Falkendorf zu teilen und bitten um Auskunft, ob von Seiten der Gemeinde etwas gegen eine Bebauung der westlichen Grundstückshälfte mit einem Wohnhaus spricht.

Die Zufahrt soll nach Möglichkeit von der Schmiedgasse erfolgen, sofern dies aufgrund der Geländeverhältnisse möglich ist. Alternativ besteht noch eine Zufahrtsmöglichkeit über die Röthenäckerstraße.

Als Besonderheit ist hier zu beachten, dass der oberste Teil der Schmiedgasse damals von der Familie Andree in Eigenregie geteert und befestigt wurde. Es ist demnach davon auszugehen, dass es durch schwere Baustellenfahrzeuge zu Beschädigungen der Straße kommen kann. Daher müsste vor Beginn der Bauarbeiten mit den Bauherren vereinbart werden, dass eventuell entstehende Schäden am Straßenbelag und am Unterbau der Straße selbst übernommen und ausgebessert werden.

Beschluss:

Für die formlose Bauvoranfrage zur Bebaubarkeit nach Teilung des Grundstücks Fl.-Nr. 214 der Gemarkung Falkendorf, bisher Röthenäckerstr. 25, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Vor Beginn der Bauarbeiten ist schriftlich festzuhalten, dass eventuelle Schäden am Straßenbelag und am Unterbau der Straße von den Bauherren übernommen und ausgebessert werden.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 4**Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen**

- Frau Aue informiert über die Bauleitplanung der benachbarten Stadt Herzogenaurach (Flächennutzungs- und Bebauungsplans „Puma – Erweiterung nördlich Hans-Ort-Ring“). 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 der Stadt Herzogenaurach Kenntnis.

v.g.u.

Aue
Schriftführerin

Klaus Schumann
1. Bürgermeister
Ausschussvorsitzender