

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

am Montag, dem 20.07.2015 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: ./.

Unentschuldigt: ./.

### **TAGESORDNUNGSPUNKTE**

#### Öffentliche Sitzung:

Vor Beginn der Tagesordnung teilte der Vorsitzende mit, dass am 15.07.2015 und somit verspätet nach Ladungsfrist, ein Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung des bestehenden Gebäudes mit Einbau von zwei Wohnungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 83/4 der Gemarkung Münchaurach, Schulstr. 6, eingegangen ist. Er stellt die Frage ob Einverständnis besteht den Bauantrag mit auf die Tagesordnung zu nehmen. Es sind nicht alle Mitglieder des Ausschusses hiermit einverstanden. Die Tagesordnung wird nicht ergänzt.

#### **TOP 1**

##### **Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 08.06.2015**

Die Sitzungsniederschrift vom 08.06.2015 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 08.06.2015**

Folgende Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 08.06.2015 werden bekannt gegeben:

- Geh- und Radwegbau entlang der ERH 15 (Münchaurach-Dondörflein);  
Entschädigung an die Grundstückseigentümer für die vorübergehend in Anspruch genommenen  
Flächen für die Humuslagerung

Beschluss:

Die Eigentümer erhalten für die durch Humuslagerung vorübergehende in Anspruch genommenen Flächen eine Entschädigung von 0,20 € je m<sup>2</sup>. Der Grunderwerb und die Entschädigung sollen in notariellen Verträgen festgehalten werden.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

➤ Gemeindliches Grundvermögen:

Antrag auf Abstandsflächenübernahme zur Umsetzung der Gestaltung der Außenanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/24 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 49

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Abstandsflächenübernahme durch die Gemeinde Aurachtal auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/28 der Gemarkung Münchaurach zu. Die Abstandsflächenübernahme betrifft die gesamte Breite des Feldweges entlang der Grenze zum Grundstück Fl.-Nr. 468/24 der Gemarkung Münchaurach.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

### TOP 3

#### Vollzug des BauGB und der BayBO

##### TOP 3.1

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

**Errichtung einer Containerüberdachung mit zusätzlichen Lagerplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 43/1 und 43/3 der Gemarkung Neundorf, Nähe Neundorfer Str.**

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.

Das Bauvorhaben wurde bereits ohne baurechtliche Genehmigung realisiert. Das Landratsamt hat den Bauherrn mit Schreiben vom 01.04.2015 aufgefordert einen Bauantrag einzureichen.

Mehrere Ausschussmitglieder äußern die Befürchtung, dass sich das Bauvorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und somit das Ortsbild beeinträchtigt wird. Insbesondere da sich die betroffenen Grundstücke in der Ortsmitte, neben dem Feuerwehrhaus und dem Kriegerdenkmal, befinden. Der Vorsitzende schlägt vor, mit dem Bauherrn das Gespräch zu suchen, um für sein Bauvorhaben eine Lösungsmöglichkeit an anderer Stelle zu finden.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Containerüberdachung mit zusätzlichen Lagerplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 43/1 und 43/3 der Gemarkung Neundorf, Nähe Neundorfer Str., wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 1 gegen 6 Stimmen

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt, da sich das Bauvorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das Ortsbild wird beeinträchtigt. Mit dem Bauherrn soll ein Gespräch geführt werden, um eine Lösungsmöglichkeit an anderer Stelle zu finden.

##### TOP 3.2

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

**Anbau von zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 434/16 der Gemarkung Münchaurach, Kärntner Str. 10**

Das Bauvorhaben wurde bereits in der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.06.2015 im Rahmen einer formlosen Bauvoranfrage behandelt. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Münchaurach Nord II“.

Der Anbau befindet sich außerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrenze und sollte sich dem Hauptbaukörper unterordnen. Die gemeindliche Zustimmung zu diesen Befreiungen wurde bereits in Aussicht gestellt. Ursprünglich war der Anbau mit einem Flachdach geplant. Dies wurde aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Eine entsprechende Umplanung ist erfolgt. Der Anbau erhält nun, wie das Hauptgebäude, ein Satteldach mit einer Dachneigung von 18°. Laut Bebauungsplan ist eine Dachneigung von mind. 22° zulässig. Daher ist hierzu vollständigshalber ebenfalls eine Befreiung zu erteilen.

Die für den Anbau notwendigen vier Stellplätze sind in den Planungen vorgesehen. Auch sind für das bereits bestehende Zweifamilienwohnhaus Stellplätze in ausreichender Zahl vorhanden (Doppelgarage und zwei Stellplätze).

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau von zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 434/16 der Gemarkung Münchaurach, Kärntner Str. 10, wird erteilt. Den Befreiungen bezüglich der Baugrenze, Unterordnung von Anbauten und Dachneigung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

**TOP 3.3**

**Antrag auf Baugenehmigung;**

**Errichtung einer zusätzlichen Garage an das bereits bestehende Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 80/21 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstr. 40**

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

Die zusätzliche Garage wird an die bereits bestehende angebaut und befindet sich zum Teil außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze. Der erforderliche Grenzabstand zum Nachbargrundstück wird eingehalten.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer zusätzlichen Garage an das bereits bestehende Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 80/21 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstr. 40, wird erteilt. Der Befreiungen bezüglich der Baugrenze wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

**TOP 3.4**

**Antrag auf isolierte Befreiung;**

**Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 447/1 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 68**

Die Bauherren haben bereits eine Einfriedung in Form einer Zaunanlage, teilweise aus Doppelstabmatten, entlang der Straße an Ihrem Grundstück errichtet (ca. 15m). Derzeit befindet sich dort ein Zaun mit einer Höhe von 90 cm bis zu 1,58 m. Zwei Teile dieses Zaunes sollen noch befüllt werden, sodass es sich in diesen Bereichen (je 1,80m lang) um Gabionen handelt.

Grundsätzlich ist die Errichtung einer Einfriedung 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. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ackerlänge III“. Nach diesem dürfen Zäune eine Gesamthöhe von 1,30 m einschließlich Sockel aufweisen, wobei Sockel bis max. 0,30 m zulässig sind. Die Sockelhöhe ist eingehalten. Die zulässige Zaunhöhe wird teilweise überschritten.

Zudem sind frei stehende Mauern als Einfriedungen nicht zulässig. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt, Frau Meyer, handelt es sich bei Gabionen (auch bei Teilelementen) um eine frei stehende Mauer.

Um die Einfriedung wie vorgesehen verwirklichen zu können, ist die Erteilung einer isolierten Befreiung hinsichtlich der Zaunhöhe und der Unzulässigkeit von frei stehenden Mauern erforderlich. Die Bauherren haben eine Stellungnahme zum Antrag auf isolierte Befreiung abgegeben. Diese wurde mit der Sitzungsladung versandt.

GRM Wagner äußert Bedenken, da die Zaunanlage durch die Gabionen einen Mauercharakter erhält. 3. BGM Kreß sieht auch die Höhe als kritisch an, gerade um keinen Präzedenzfall für das Gebiet des Bebauungsplans „Ackerlänge III“ zu schaffen. Der Vorsitzende schlägt vor, die Höhe auf 1,30 m

anzupassen und eine Füllung der Doppelstabmatten nicht zu gestatten, damit keine freistehende Mauer entsteht.

Zudem möchte der Vorsitzende in diesem Zusammenhang den Appell an alle Bürgerinnen und Bürger richten, bei Bauvorhaben bereits vor Beginn der Arbeiten abzuklären, ob die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden. Bei Unklarheiten ist Kontakt mit der Bauverwaltung der Gemeinde oder auch mit der Bauverwaltung des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt aufzunehmen. So kann die Zulässigkeit von Vorhaben vor deren tatsächlichen Ausführung überprüft werden.

**Beschluss:**

Die Zaunanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 447/1 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 68, ist auf die Höhe von 1,30 m anzupassen. Eine Füllung der Zaunelemente ist nicht erlaubt, da eine Einfriedung in Form von freistehenden Mauern, worunter auch Gabionen zu zählen sind, nicht zulässig ist.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

Der beantragten isolierten Befreiung zur Errichtung einer Einfriedung hinsichtlich der Höhe der Zaunanlage und der Errichtung von Gabionen wird nicht zugestimmt.

**TOP 3.5**

**Antrag auf isolierte Befreiung;**

**Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 78/20 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstr. 44**

Die Bauherrin möchte im südlichen Bereich Ihres Grundstücks eine Garage an der Grundstücksgrenze errichten. Die Fläche der Garage soll 36 m<sup>2</sup> und die Höhe 2,50 m betragen. Es handelt sich 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 m<sup>2</sup> 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 soll sich außerhalb der festgesetzten Baugrenzen befinden.

Um die Garage wie vorgesehen errichten zu können, ist die Erteilung einer isolierten Befreiung hinsichtlich der Baugrenze erforderlich.

**Beschluss:**

Der Erteilung der isolierten Befreiung zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 78/20 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstr. 44, wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

**TOP 3.6**

**Antrag auf isolierte Befreiung;**

**Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/7 der Gemarkung Münchaurach, Steinstr. 3**

Der Bauherr plant die Errichtung einer Garage an der westlichen Grundstücksgrenze. Die Fläche der Garage soll 48,32 m<sup>2</sup> und die Höhe 2,50 m betragen. Es handelt sich 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 m<sup>2</sup> 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 „Münchaurach Nord II“. Dieser legt Baugrenzen fest. Die Garage soll sich teilweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen befinden.

Um die Garage wie vorgesehen errichten zu können, ist die Erteilung einer isolierten Befreiung hinsichtlich der Baugrenze erforderlich.

**Beschluss:**

Der Erteilung der isolierten Befreiung zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/7 der Gemarkung Münchaurach, Steinstr. 3, wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

**TOP 4**

**Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen**

- Frau Aue informierte die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses über die Behandlung von zwei Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren. Es handelt sich um die Gestaltung der Außenanlage des Grundstücks Fl.-Nr. 468/24 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 49 und um den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 99 der Gemarkung Falkendorf, Ansbacher Str. 3c.
- Der Bau- und Umweltausschuss wird von Frau Aue über die Bauleitplanung der benachbarten Stadt Herzogenaurach, Bebauungsplan Nr. 7a „Gewerbegebiet Nord“, informiert. 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.

A u e  
Schriftführerin

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