

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal

am Montag, dem 12.09.2016 um 20.00 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Schumann

Schriftführerin: Frau Ruppert

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 anwesend:

2. BGM Peter Jordan
GRM Frank Jordan
GRM Richard Schnappauf
GRM Thomas Schuh
GRM Armin Stadie
GRM Siegfried Wagner

Es fehlt entschuldigt:

3. BGM Konrad Kreß (privat verhindert)
vertreten durch GRM Richard Schnappauf

Unentschuldigt: ./.

Des Weiteren nahm Frau Urbanski, Geschäftsleiterin der VG Aurachtal, an der Sitzung teil.

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentliche Sitzung:

TOP 1

Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 25.07.2016

Die Sitzungsniederschrift vom 25.07.2016 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 25.07.2016

Folgender Beschluss aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 25.07.2016 wird bekannt gegeben:

Erweiterung einer Mobilfunksendeanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 267, Gemarkung Falkendorf, Fürstenweiherflur

Beschluss:

Die Information des Mobilfunkanbieters zur Erweiterung der bestehenden Mobilfunksendeanlage wird zur Kenntnis genommen. Es wird keine Stellungnahme für notwendig erachtet.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3

Vollzug des BauGB und der BayBO

TOP 3.1

Antrag auf Baugenehmigung;

Errichtung von Containern zu Lagerzwecken auf dem Grundstück Fl.-Nr. 530/10 der Gemarkung Münchaurach, Dorfäcker 5

Das Grundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Wirtshöhe II“.

Der Bauherr hat bereits seit längerer Zeit Container zu Lagerzwecken aufgestellt.

Im Zuge einer Baukontrolle stellte das Landratsamt fest, dass statt der ursprünglich genehmigten Halle zwischenzeitlich die Container aufgestellt wurden.

Das Landratsamt forderte den Bauherrn daher auf, einen Bauantrag bezüglich der Container einzureichen. Dieser Aufforderung kam er nun nach.

Auf Bedenken aus dem Ausschuss bezüglich der grundsätzlichen Zulässigkeit von solchen Containern, wird mitgeteilt, dass solche eine Bauweise im Gewerbegebiet zulässig ist.

Es werden keine weiteren Einwände gegen die Planung erhoben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von Containern zu Lagerzwecken auf dem Grundstück Fl.-Nr. 530/10 der Gemarkung Münchaurach, Dorfäcker 5 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6 gegen 1 Stimmen

TOP 3.2

Antrag auf Baugenehmigung;

Anbau eines Nebenraumes an die bestehende Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 201/13 der Gemarkung Münchaurach, Tulpenstr. 17

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

Der Bauherr hat bereits einen Anbau an die Garage errichtet. Durch die Garage mit angebautem Nebenraum und anschließender Überdachung mit einer Länge insgesamt ca. 13,00 m wird die zulässige Länge von 9,00 m an der nordöstlichen Grundstücksgrenze überschritten. Der Bauherr wurde durch das Landratsamt aufgefordert die Grenzbebauung auf insgesamt 9,00 m zu kürzen und einen Bauantrag für die Baumaßnahme, die außerhalb der Baugrenzen liegt und mit einem Bruttorauminhalt von ca. 146 m³ (Garage + Nebenraum) bauantragspflichtig ist, einzureichen.

Dieser Aufforderung kam er nun nach.

Von Seiten des Ausschusses werden gegen die Planung keine Bedenken geäußert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Nebenraumes an die bestehende Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 201/13 der Gemarkung Münchaurach, Tulpenstr. 17 wird unter Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes bezüglich der Baugrenzen erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.3

Antrag auf Baugenehmigung;

Aufstockung des Wohnhauses und An- und Umbau nebst Sanierung des Erdgeschosses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 187/1, Gemarkung Münchaurach, Fürther Straße 33

Das Grundstück befindet sich Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Münchaurach Süd“.

Die Bauherren wollen das vorhandene Gebäude aufstocken und das Erdgeschoss sanieren.

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung vom 18.04.2016 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe erteilt, dass ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen wird.

Das Landratsamt hielt das Vorhaben wegen der Abstandsflächensituation für nicht genehmigungsfähig. Die Bauherren haben das Vorhaben, auch unter Bezugnahme auf den ursprünglichen Geländeverlauf, entsprechend umgeplant.

Ebenso wird ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück realisiert.

Da der vom Bau- und Umweltausschuss geforderte weitere Stellplatz nun in die Planung aufgenommen wurde, werden keine weiteren Einwände gegen die Planung erhoben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung des Wohnhauses und An- und Umbau nebst Sanierung des Erdgeschosses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 187/1, Gemarkung Münchaurach, Fürther Straße 33 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.4

Antrag auf isolierte Befreiung;

Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 5/3 Gemarkung Falkendorf, Bergstr. 37

Das Grundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker I“.

Die Bauherrin hat an der südlichen Grundstücksgrenze eine bereits bestehende Stützmauer i. H. v. 1,00 m um 0,5 m erhöht, um Abrutschen und Abschwemmungen von Erdreich auf die benachbarten Grundstücke zu verhindern. Die Mauer wurde verputzt, gestrichen und als Abschluss mit Ziegeln gedeckt.

Nach Nr. 11 Abs. 2 des Bebauungsplanes sind jedoch nur Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m erlaubt. Die Bauherrin wurde daher vom Landratsamt dazu aufgefordert, eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beantragen.

Der Antrag wurde bereits am 25.07.2016 in der Sitzung des Bauausschusses behandelt. Es wurde jedoch keine Entscheidung getroffen. Die Bauherrin wurde aufgefordert Bilder der Mauer zur Verfügung zu stellen, um eine adäquate Entscheidung treffen zu können.

Die Nachbarn wurden angeschrieben. Negativ hat sich lediglich der nördlich gelegene Nachbar geäußert. Der westliche Nachbar äußerte sich insofern, dass wenn es Vorschriften gäbe, diese auch einzuhalten seien; ansonsten aber der Mauer neutral gegenüber steht. Die südlich und östlich gelegenen Nachbarn äußerten sich nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass in dem Baugebiet bereits mehrere -durch die gesamte Hanglage des Baugebietes bedingt- höhere Stützmauern als zulässig bestehen.

Die Meinung im Ausschuss geht dahin, dass der isolierten Befreiung zugestimmt werden kann, zumal der direkt betroffene Nachbar im Süden keine Einwände erhoben hat. Zudem erscheint durch die starke Hanglage eine höhere Stützmauer auch zum Schutz des südlich gelegenen Nachbarn gerechtfertigt.

Beschluss:

Die isolierte Befreiung zur Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 5/3 Gemarkung Falkendorf, Bergstr. 37 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.5

Antrag auf Baugenehmigung;

Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 85/7 der Gemarkung Falkendorf, Nähe Schmiedgasse

Das Grundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker I“.

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bauausschusses vom 25.07.2016 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt, da die Erschließung des neuentstandenen Grundstücks bezüglich der Wasserversorgung nicht gesichert war. Die Bauherren nahmen daraufhin den Antrag zunächst zurück.

Zwischenzeitlich wurde mit dem Bauhof der Gemeinde die Situation soweit geklärt, dass die Wasserzuleitung über das Grundstück Fl.-Nr. 85/4 Gemarkung Falkendorf erfolgen kann. Eine Grunddienstbarkeit für diese Zuleitung sollte diesbezüglich eingetragen werden. Durch GRM Stadie wird zu bedenken gegeben, dass durch diese Lösung das grundsätzliche Problem der wasserrechtlichen Erschließung des oberen Teils der Schmiedgasse für eventuelle weitere Bauvorhaben nicht gelöst wird.

BGM Schumann weist darauf hin, dass es hier jetzt nur um den konkreten Fall geht und diese Erschließung nunmehr gesichert ist.

Die Bauherren beabsichtigten auf dem neuentstandenen Grundstück ein Wohnhaus mit Garage zu errichten. Die verkehrstechnische Erschließung soll über die Schmiedgasse erfolgen. In den Sitzungen vom 20.07.2015 und 25.07.2016 wurde bereits auf die Problematik hingewiesen, dass die Straße in Eigenregie der Familie Andree geteert und befestigt wurde und eventuelle Schäden durch die Bauherren behoben werden müssten.

Aufgrund der Teilung des ursprünglichen Grundstücks muss eine Befreiung zu den Baugrenzen erteilt werden. Zudem wird eine Befreiung zur Dachneigung wegen der besseren Solarnutzung angestrebt (45° statt 18° - 28°). Bzgl. des Hauses auf dem ursprünglichen Grundstück wurde bereits eine Befreiung zur Dachneigung (38°) erteilt.

Aus dem Gremium kommen keine Einwände gegen die Planung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 85/7 der Gemarkung Falkendorf, Nähe Schmiedgasse wird unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Dachneigung (45° statt 18° - 28°) und Baugrenzen erteilt. Bezüglich der Wasserzuleitung über das Grundstück Fl.-Nr. 85/4 der Gemarkung Falkendorf ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Grundstückes Fl.-Nr. 85/7 der Gemarkung Falkendorf im Grundbuch einzutragen.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.6

Antrag auf isolierte Befreiung;

Errichtung eines Geräteschuppens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 170/15 der Gemarkung Münchaurach, Graf-Goswin-Weg 15

Der Bauherr möchte an der nord-östlichen Grundstücksgrenze einen Geräteschuppen mit einem Brutto-Rauminhalt von ca. 54 m³ errichten.

Grundsätzlich ist die Errichtung eines solchen Schuppens gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 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 „Eisgrund II“. Danach liegt der Geräteschuppen außerhalb der Baugrenzen.

Die Angelegenheit wurde bereits in der Sitzung des Bau- Umweltausschusses am 06.06.2016 als formlose Bauvoranfrage behandelt. Für den Bau des Geräteschuppens wurde die Erteilung einer isolierten Befreiung in Aussicht gestellt.

Der direkt betroffene Nachbar an der nord-östlichen Grundstücksgrenze hat gegenüber der Gemeinde sein Einverständnis mit dem Geräteschuppen an dieser Stelle erklärt.

Nachdem die Planung nun in Größe und Lage den Vorgaben des Ausschusses entspricht und dort der Geräteschuppen aufgrund der Grundstückssituation sinnvoll situiert wäre, werden keine Bedenken im Gremium geäußert.

Beschluss:

Der Erteilung der isolierten Befreiung zur Errichtung eines Geräteschuppens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 170/15 der Gemarkung Münchaurach, Graf-Goswin-Weg 15 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 4

Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

- Frau Ruppert teilt mit, dass eine Bauleitplanung der Stadt Herzogenaurach bezüglich „Herzo Base – Gewerbegebiet World of Sports – Südost“ eingegangen ist. 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 lediglich Kenntnis.

v.g.u.

Ruppert
Schriftführerin

Klaus Schumann
1. Bürgermeister