

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

am Montag, dem 30.11.2015 um 19.00 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Schumann

Schriftführerin: Frau Ruppert

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 19.00 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 zu Beginn 6, ab 19.17 Uhr, 7 anwesend.

Es fehlt entschuldigt: 2. BGM Peter Jordan (anwesend ab 19.17 Uhr)

Unentschuldigt: ./.

### **TAGESORDNUNGSPUNKTE**

Öffentliche Sitzung:

#### **TOP 1**

##### **Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 19.10.2015**

Die Sitzungsniederschrift vom 19.10.2015 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 19.10.2015**

Folgender Beschluss aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 19.10.2015 wird bekannt gegeben:

##### **Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 91 der Gemarkung Münchaurach, Kellergasse 1**

###### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 91 der Gemarkung Münchaurach, Kellergasse 1 wird unter der Maßgabe erteilt, dass für das Wohnhaus Im Weinberg 2 die entsprechenden Stellplätze auf dem Grundstück Fl.-Nr.91, Kellergasse 1 nachgewiesen werden.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

#### **TOP 3**

##### **Vollzug des BauGB und der BayBO**

##### **TOP 3.1**

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

###### **Anbau an eine bestehende Fabrikhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 425 der Gemarkung Münchaurach, Wirtshöhe 1**

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

Die Bauherrin möchte die bestehenden Werkhalle erweitern und einen Containerstellplatz errichten. Der Bau- und Umweltausschuss hat hinsichtlich des Bauvorhabens keine Bedenken.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen bezüglich der Erweiterung der bestehenden Werkhalle und Neubaus eines Containerstellplatzes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 425 der Gemarkung Münchaurach, Wirtshöhe 1 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6 gegen 0 Stimmen

**TOP 3.2**

**Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung zweier Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 207 der Gemarkung Falkendorf, Bergstr. 16**

Dieser Tagesordnungspunkt kann nicht behandelt werden, da zum Zeitpunkt der Sitzung noch keine Planungsunterlagen eingereicht waren.

**TOP 3.3**

**Formlose Bauvoranfrage;  
Neubau einer gewerblich genutzten Halle auf einem Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 452 der Gemarkung Münchaurach**

Die Teilfläche des Grundstücks befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes Münchaurach Ost I.

Dieser weist ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus.

Zur Verwirklichung des Vorhabens sind Befreiungen bezüglich der Baugrenzen und der Geschosszahl für den Mittelbau in Aussicht zu stellen.

Der Bauherr möchte anhand einer formlosen Bauvoranfrage geklärt haben, ob für das Bauvorhaben zum Stand der derzeitigen Planung mit dem gemeindlichen Einvernehmen gerechnet werden kann.

Es wird diskutiert, ob an dieser Stelle überhaupt ein solcher Betrieb angesiedelt werden soll. Ursprünglich sei auf diesem Gelände den Lebensmittelmarkt ergänzendes Gewerbe angedacht gewesen. Der geplante Betrieb (Motorradtuning) erfüllt diese Maßgabe nicht. Zudem werden Bedenken bzgl. des Anlieferungsverkehrs angemeldet.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen der Gemeinde zum Neubau einer gewerblich genutzten Halle auf einem Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 452 der Gemarkung Münchaurach wird in Aussicht gestellt

Abstimmungsergebnis: 2 gegen 4 Stimmen

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht in Aussicht gestellt.

**TOP 3.4**

**Antrag auf Vorbescheid;  
Neubebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 467 der Gemarkung Münchaurach, Dörflas 8**

Das gesamte Grundstück befindet sich zwar lt. Flächennutzungsplan vom 18. Mai 2004 im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Da das Grundstück aber am Ortsrand gelegen ist, ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass es zumindest für den momentan unbebauten Bereich baurechtlich gesehen dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet werden würde. Dann wäre die geplante Bebaubarkeit unter den Gesichtspunkten des § 35 BauGB zu prüfen.

Die bestehende Bebauung soll komplett abgerissen werden und das Grundstück in neun Teilflächen aufgeteilt werden.

Die Bauherren möchten anhand eines Vorbescheids geklärt haben, ob für das Bauvorhaben zum Stand der derzeitigen Planung mit einer Genehmigung gerechnet werden kann.

Es wird bzgl. der Menge der Bauplätze Bedenken angemeldet, da der Ortsteil relativ klein ist. Zudem dürften die Nachbarn nicht beeinträchtigt werden, insbesondere der nebenliegende Reiterhof. Ansonsten wird das Vorhaben positiv gesehen, insbesondere im Hinblick auf die Erneuerung des Ortsteiles.

Im Hinblick auf die Lage des Grundstückes im Außenbereich soll ein vorhabensbezogener Bebauungsplan erstellt werden, dessen Kosten jedoch von den Bauherren getragen werden müssen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erteilung eines Vorbescheids wird unter der Maßgabe erteilt, dass ein vorhabensbezogener Bebauungsplan erstellt wird, dessen Kosten von den Bauherren getragen werden.

Abstimmungsergebnis: 6 gegen 1 Stimmen

**TOP 3.5**

**Antrag auf Baugenehmigung**

**Erstellung einer Bergehalle zur landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 464 der Gemarkung Münchaurach, Dörflas 2**

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 Grundstückfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ohne dass damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden wäre.

Die Bauherrin möchte im Anschluss an den bestehenden Reitplatz eine landwirtschaftliche Bergehalle errichten.

Der Bau- und Umweltausschuss hat hinsichtlich des Einfügens des Bauvorhabens keine Bedenken.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen bezüglich des Antrags auf Baugenehmigung zur Erstellung einer Bergehalle zur landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 464 der Gemarkung Münchaurach, Dörflas 2 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

**TOP 3.6**

**Antrag auf Übernahme von Abstandsflächen auf das Grundstück Fl.-Nr. 96 der Gemarkung Münchaurach, Nähe Königstraße**

Das Bauvorhaben des Bauherrn wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 14.09.2015 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

In der weiteren Prüfung durch das Landratsamt wurde vom Bauherrn eine Abstandsflächenübernahmeerklärung bzgl. des Grundstücks Fl.-Nr. 96 der Gemarkung Münchaurach, Nähe Königstraße gefordert. Da das Grundstück im Eigentum der Gemeinde steht, müsste diese eine Abstandsflächenübernahmeerklärung abgeben.

Für eine solche Übernahme spricht, dass nur eine geringe Fläche als Abstandsfläche in Anspruch genommen würde. Zudem soll das Grundstück Fl.-Nr. 96 der Gemarkung Münchaurach nicht mehr bebaut werden. Eventuell steht im Raum, das Grundstück für eine Verbreiterung des Gehweges heranzuziehen. Hierfür wäre aber eine Abstandsflächenübernahme nicht schädlich, da es sich dann um eine öffentliche Verkehrsfläche handeln würde, die als Abstandsfläche ohnehin einberechnet werden darf.

**Beschluss:**

Die Gemeinde übernimmt die Abstandsfläche vom Grundstück Fl.-Nr. 95 der Gemarkung Münchaurach, Königstr. 24 bzgl. des dort geplanten Bauvorhabens in der Größe von 6 m<sup>2</sup>. Der 1. Bürgermeister der Gemeinde Aurachtal, im Verhinderungsfall sein Vertreter, wird ermächtigt die Zustimmung zur

Abstandsflächenübernahme der Gemeinde auf das Grundstück Fl.-Nr. 96 der Gemarkung Münchaurach zu erklären und zu unterzeichnen

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

### **TOP 3.7**

#### **Formlose Bauvoranfrage; Neubau von Parkflächen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 116**

Der Bauherr legt dar, dass bzgl. seines auf dem anliegenden Grundstück befindlichen Betrieb akuter Mangel an Parkplätzen herrscht, was sowohl zu Unzufriedenheit bei seinen Kunden als auch der benachbarten Betriebe führt. Er benötigt die Stellplätze vordringlich zum Umparken der in seinem Betrieb abgegebenen Fahrzeuge, um einem reibungslosen Ablauf zu gewährleisten.

Problematisch könnte die Einschätzung des Landratsamtes sein, ob das Grundstück wirklich noch im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB liegt oder doch schon im Außenbereich gem. § 35 BauGB. In diesem Falle wäre eine mögliche Genehmigung unter weitreichenden Gesichtspunkten zu prüfen.

Der Bauherr möchte anhand einer formlosen Bauvoranfrage geklärt haben, ob für das Bauvorhaben zum Stand der derzeitigen Planung mit dem gemeindlichen Einvernehmen gerechnet werden kann.

Grundsätzlich soll in diesem Bereich die Sicht auf den Talraum der Aurach nicht beeinträchtigt und von einer Bebauung freigehalten werden. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass durch die eventuelle Genehmigung, die sowieso schon stark befahrene Hauptstraße noch weiter belastet wird. Auch würde der Anblick der Ortseinfahrt durch das Vorhaben nicht verbessert.

#### **Beschluss:**

Das Einvernehmen der Gemeinde zum Neubau von Parkflächen auf einem Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 116 der Gemarkung Münchaurach wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 2 gegen 5 Stimmen

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht in Aussicht gestellt.

Vor Behandlung des nächsten Tagesordnungspunktes beantragt der Vorsitzende, den nach der Sitzungsladung eingegangenen Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 447/4 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 62 nachträglich auf die Tagesordnung zu nehmen. Da sämtliche Mitglieder des Bauausschusses anwesend sind und keiner Einwendungen gegen die Ergänzung der Tagesordnung hat, wird der Bauantrag unter Tagesordnungspunkt 3.8 aufgenommen.

### **TOP 3.8**

#### **Antrag auf isolierte Befreiung; Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 447/4 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 62**

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ackerlänge III“.

Die Bauherren haben an der süd-östlichen Grundstücksgrenze bereits eine Stützmauer, welche an der höchsten Stelle 1,60 m erreicht, errichtet.

Grundsätzlich ist die Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 2 m gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO verfahrensfrei. Jedoch muss auch ein verfahrensfreies Vorhaben die Vorgaben des Bebauungsplanes einhalten. Dieser erlaubt hier nur Stützmauern bis 0,50 m Höhe. Daher ist die Erteilung einer isolierten Befreiung erforderlich.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Einhaltung der Vorschrift des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Die Bauherren begründen die Höhe der Stützmauer mit der Größe des Grundstücks und dem abfallenden Gelände.

Die Überschreitung der zugelassenen Höhe um 1,10 m wird als kritisch angesehen. Auch soll kein Präzedenzfall für das Gebiet des Bebauungsplans „Ackerlänge III“ geschaffen werden. Angesichts der Größe des Grundstückes erscheint es vertretbar das Gelände mittels Abböschungen oder terrassenförmig abzufangen. Die Bauherren müssen die bereits errichtete Stützmauer rückbauen.

#### **Beschluss:**

Der Erteilung der isolierten Befreiung zur Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 447/4 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 62 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 0 gegen 7 Stimmen

Dem Antrag wird nicht zugestimmt, da zugemutet werden kann, das Gelände auf andere Weise abzufangen.

#### **TOP 4**

##### **Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen**

- Für das Jahr 2016 schlägt der Vorsitzende für die Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses folgende Termine vor: Jeweils montags am
  - 18.01.2016 um 19.00 Uhr
  - 29.02.2016 um 19.00 Uhr
  - 18.04.2016 um 20.00 Uhr
  - 06.06.2016 um 20.00 Uhr
  - 25.07.2016 um 20.00 Uhr
  - 12.09.2016 um 20.00 Uhr
  - 07.11.2016 um 19.00 Uhr
  - 12.12.2016 um 19.00 Uhr

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

- Frau Ruppert teilt mit, dass eine Bauleitplanung Stadt Herzogenaurach, Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 65 „Puma – Erweiterung nördlich Hans-Ort-Ring“ 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  
Ausschussvorsitzender