



Gemeinde Aurachtal

Niederschrift

über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Aurachtal
am Montag, 02. August 2021
im Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

BA AUR/2021/010

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

Anwesenheitsliste

Anwesend waren:

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Jordan, Peter

Stimmberechtigt: 3. Bürgermeisterin

Scherzer, Lisa

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Dr. Fuchs, Thomas

Heller, Jan

Schuh, Thomas

Stadie, Armin

Stein-Echtner, Doris

Vertretung für Schumann, Klaus

Vertretung für Wagner, Siegfried

Vertretung für Jordan, Frank

Sonstige Teilnehmer

Ruppert, Katrin

Fehlend:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Schumann, Klaus

Entschuldigt fehlend - privat verhindert

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Jordan, Frank

Entschuldigt fehlend - privat verhindert

Wagner, Siegfried

Entschuldigt fehlend - privat verhindert

Öffentliche Tagesordnung

1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
2. Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 10.05.2021
3. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung
- 3.1. Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/11 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 i
- 3.2. Antrag auf Baugenehmigung;
Erstellung eines Havariebeckens für eine Biogasanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 488 der Gemarkung Münchaurach, Lenkershof 12
- 3.3. Antrag auf Baugenehmigung;
Ausbau Dachgeschoss zu Wohnung und Errichtung von Balkonen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 56/0 der Gemarkung Falkendorf, Michael-Kreß-Straße 2
- 3.4. Antrag auf Baugenehmigung;
Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes zum Appartementhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/1 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 8
- 3.5. Antrag auf Vorbescheid;
Wohnhausaufstockung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/11 der Gemarkung Falkendorf, Röthenackerstraße 27
- 3.6. Formlose Anfrage;
Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/9 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 g
4. Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Der Vorsitzende erklärt die anberaumte Sitzung um 19:30 Uhr für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht worden sind.

Der Vorsitzende stellt fest, dass der Ausschuss somit nach Art. 47 Abs. 2 und 3 GO beschlussfähig ist. Einwände gegen die Tagesordnung werden von Seiten der Ausschussmitglieder nicht erhoben.

TOP 1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
--

Beschluss:

Auf entsprechende Nachfrage wird festgehalten, dass gegen den mit der Ladung ausgegebenen Entwurf der Sitzungsniederschrift vom 10.05.2021 keine Einwendungen erhoben werden, sodass die Genehmigung gemäß Art. 54 Abs. 2 GO erteilt ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

GRM Fuchs, GRM Heller und 3. BGMin Scherzer enthalten sich der Abstimmung mangels Teilnahme an der letzten Sitzung.

TOP 2. Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 10.05.2021

Sachvortrag:

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

TOP 3. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung

TOP 3.1. Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/11 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 i

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ackerlänge V“. Der von den Bauherren geplante Carport und der anschließende Schuppen sind aufgrund ihrer Größe baugenehmigungspflichtig.

Der Carport soll an der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten wird eine Stützmauer i.H.v. 1,45 m (Vorgabe Bebauungsplan: 1 m) an der Grundstücksgrenze benötigt um den Carport zu errichten.

Da die Nachbarn ihre Garage an diesen Carport anschließend geplant haben, wird die Stützmauer in dieser Höhe nach Abschluss der Bauarbeiten nicht mehr auffallen.

Zudem wird eine Abweichung bzgl. der an der Grenze erlaubten mittleren Wandhöhe von 3 m benötigt. Da bei der Berechnung der Wandhöhe vom ursprünglichen Gelände ausgegangen wird, ergibt sich hier eine Höhe von 3,65 m. Durch die Auffüllungen ergibt sich zum Nachbargrundstück dann aber nur eine mittlere Wandhöhe von 3 m an der Grenze.

Die Nachbarn haben der Befreiung zur Höhe der Stützmauer und der Abweichung bzgl. der Abstandsflächen zugestimmt.

Kurz kommt die Frage auf, ob der Nachbar wirklich angrenzend seine Garage errichtet. Da der Nachbar schon einen entsprechenden Plan hat und bereits entsprechend mit dem Bau begonnen hat, kann davon ausgegangen werden, dass schlussendlich die Stützmauer nicht sichtbar sein wird.

Weitere Einwände gegen die Planung werden nicht laut.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/11 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 i unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Höhe der Stützmauer und unter Abweichung zu den Vorschriften zu den Abstandsflächen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 3.2. Antrag auf Baugenehmigung;
Erstellung eines Havariebeckens für eine Biogasanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 488 der Gemarkung Münchaurach, Lenkershof 12

Sachvortrag:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Bereits im Jahr 2010 wurde die Biogasanlage genehmigt und anschließend errichtet. Diese soll nun für eine größere Sicherheit um ein Havariebecken erweitert werden.

Das Niederschlagswasser aus dem Becken wird großflächig auf dem angrenzenden Ackerland des Bauherrn versickert.

Da das geplante Havariebecken bei Biogasanlagen mittlerweile vorgeschrieben und daher notwendig ist, herrscht im Gremium die Meinung, dass das Einvernehmen zu diesem Vorhaben erteilt werden kann.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erstellung eines Havariebeckens für die Biogasanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 488 der Gemarkung Münchaurach, Lenkershof 12 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 3.3. Antrag auf Baugenehmigung;
Ausbau Dachgeschoss zu Wohnung und Errichtung von Balkonen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 56/0 der Gemarkung Falkendorf, Michael-Kreß-Straße 2

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt mit dem zu betrachtenden Teil im Bereich des einfachen Bebauungsplanes „Kleines Dorf“. Hier wird ein Vorhaben nach § 34 BauGB bewertet. Dann 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.

Durch den Ausbau des Dachgeschosses ergibt sich am äußeren Erscheinungsbild keine Änderung. Der Anbau der Balkone ist zwar gut sichtbar, fügt sich aber in die Umgebung ein.

Es kommen keine Einwendungen gegen die Planung von den Mitgliedern des Ausschusses.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnung und Errichtung von Balkonen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 56/0 der Gemarkung Falkendorf, Michael-Kreß-Straße 2 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 3.4. Antrag auf Baugenehmigung;
Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes zum Appartementhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/1 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 8

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich 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 Gebäude ist schon seit längerer Zeit zu einem Appartementhaus umgebaut und wird auch als solches genutzt. Im Zuge des beabsichtigten Verkaufes wurde festgestellt, dass noch keine entsprechende Baugenehmigung vorliegt. Diese soll nun erwirkt werden.

Da das Gebäude schon längere Zeit mit der Nutzung betrieben wird, kommen keine Einwände aus dem Gremium gegen die Planung.

Lediglich auf das sich im Osten befindende Werkstatt- und Tankstellengelände mit Waschanlage und dessen Emissionen wird ausdrücklich hingewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes zum Appartementhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/1 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 8 wird unter Hinweis auf das sich im Osten befindende Werkstatt- und Tankstellengelände mit Waschanlage und dessen Emissionen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 3.5. Antrag auf Vorbescheid;
Wohnhausaufstockung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/11 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 27

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker I“. Der Bauherr möchte das bestehende Wohnhaus aufstocken, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Der bestehende Dachstuhl mit einer Dachneigung von 30° soll abgebrochen werden und durch einen neuen Dachstuhl mit einem Kniestock von ca. 2,35 m und einer Dachneigung von 22° ersetzt werden. Es entstehen dadurch 2 Vollgeschosse. Das Gebäude würde dadurch ca. einen Meter höher als der Bestandsbau.

An dieser Stelle ist im Bebauungsplan nur 1 Vollgeschoss erlaubt.

Es wird Verständnis dafür geäußert, dass zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll. Ebenso wird festgestellt, dass der Bebauungsplan dem Wohnstil der 1970er Jahre Rechnung trägt, der nicht mehr zeitgemäß erscheint. Im näheren Umfeld gibt es bereits zweigeschossige Gebäude und auch die moderate Erhöhung des Gebäudes um einen Meter ermöglicht das Einfügen des Hauses in die Umgebung.

Es wird darauf hingewiesen, dass, falls durch die Aufstockung eine weitere Wohneinheit geschaffen wird, auch zwei weitere Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen.

Die Meinung im Gremium geht dahin, dass dem Vorhaben zugestimmt werden kann.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Wohnhausaufstockung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/11 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 27 unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Geschossigkeit wird erteilt. Falls eine weitere Wohneinheit durch die Aufstockung geschaffen wird, sind für diese zwei weitere Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 3.6. Formlose Anfrage;
Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/9 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 g

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ackerlänge V“.

Die Bauherren möchten an der nordwestlichen Ecke des Grundstücks ein Carport mit den Maßen 7,50 m (L) x 3,30 m (B) x 3 m (H) für ihren Wohnwagen errichten. Alternativ wäre auch nur ein Stellplatz denkbar.

Für die Errichtung des Carports wäre eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig, da die angedachte Fläche teilweise außerhalb der Baugrenzen liegt.

Die Nachbarn müssten jedenfalls im Vorfeld beteiligt werden. Diese stehen dem Vorhaben eher skeptisch gegenüber.

Problematisch ist, dass mit einem Carport in dieser Größe (zusammen mit der ebenfalls grenzständigen 6 m langen Garage) an dieser Stelle die zulässige Grenzbebauung von 15 m (Art. 6 Abs. 7 BayBO) überschritten wäre.

Ein reiner Stellplatz könnte aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes, da er die Größe von 25 m² nicht überschreitet, ohne Befreiung errichtet werden.

Es ist geplant den Wohnwagen ca. 2mal im Jahr über den offenen Entwässerungsgraben (evtl. mittels Platten) und den Wirtschafts-/Pflweg vom Grundstück auf die Straße zu bringen.

Es wird mehrheitlich die Meinung vertreten, dass die Erschließung des Grundstückes nur über die Straße gegeben ist und die Antragsteller keinen Anspruch auf die Querung des Grabens haben. Die Zulassung einer Ausnahme könnte zu Missbrauch führen.

In diesem Zusammenhang wird von GRM Schuh angeregt, den Wirtschaftsweg grundsätzlich für die Benutzung durch Fahrzeuge, z. B. durch eine Schranke oder Pfosten zu sperren. Nur der Bauhof könnte dann den für die Pflege vorgesehenen Weg nutzen.

GRM Stein-Echtner sieht zwar die Gefahr, dass der Wohnwagen dann auf der Straße abgestellt würde, wo dieser definitiv nicht stehen sollte. Allerdings sind die anderen Ausschussmitglieder der Meinung, dass dies nicht der Grund sein sollte, die Querung des Grabens zu erlauben.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass an der Stelle des geplanten Carports / Stellplatzes ein Leitungsrecht eingetragen ist, das der Entwässerung des Grundstückes Fl.-Nr. 469/1, Ackerlänge 13 f dient und im Notfall zugänglich sein muss.

Beschluss:

Die Zustimmung zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/9 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 g mit der Möglichkeit der Querung des Entwässerungsgrabens wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	0
Nein-Stimmen:	7
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Die Zustimmung wird nicht in Aussicht gestellt.

TOP 4. Tagesordnungsergänzungen und Anfragen**Sachvortrag:**

Frau Ruppert teilt mit, dass eine Bauleitplanung der Marktgemeinde Emskirchen (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 Brunn Kaltenneuser Weg, 18. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes) eingegangen ist. Bei dem o.g. Bauleitplan sind die 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 Marktgemeinde Emskirchen lediglich Kenntnis.

Ende der Sitzung: 20:05 Uhr

Für die Richtigkeit:

v.g.u.

Peter Jordan
2. Bürgermeister

Katrin Ruppert
Schriftführung