

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal

am Montag, dem 07.05.2018 um 20.00 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes.

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Schumann

Schriefführerin: 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
- 3. BGM Konrad Kreß
- GRM Lisa Scherzer
- GRM Armin Stadie
- GRM Siegfried Wagner

Es fehlen entschuldigt:

GRM Thomas Schuh (privat verhindert)
vertreten durch GRM Lisa Scherzer

Unentschuldigt: ./.

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentliche Sitzung:

Vor Behandlung der Tagesordnungspunkte beantragt der Vorsitzende, den nach der Sitzungsladung eingegangenen Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Lager und Büro in Lager mit Wohnung unter Einbau mehrerer Gauben und eines Balkons auf dem Grundstück FL.-Nr. 23/2 der Gemarkung Falkendorf, Hauptstr. 20 unter TOP 3.8 und eine Grundstücksangelegenheit unter TOP 7 nachträglich auf die Tagesordnung zu nehmen. Da sämtliche Mitglieder des Bauausschusses anwesend sind und keiner Einwendungen gegen die Ergänzung der Tagesordnung hat, werden der Bauantrag und die Grundstücksangelegenheit in die Tagesordnung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen.

TOP 1

Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 26.03.2018

Die Sitzungsniederschrift vom 26.03.2018 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 26.03.2018

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

TOP 3

Vollzug des BauGB und der BayBO

TOP 3.1

Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 93/12 der Gemarkung Münchaurach, Im Weinberg 4

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 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 Bauherren hatten bereits im März für das Grundstück eine Planung für ein Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten eingereicht. Dieses Vorhaben wurde in der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses besprochen. Da aber der Mehrheit der Ausschussmitglieder die Bebauung mit 3 Wohneinheiten zu intensiv erschien und insbesondere wegen der Stellplatzsituation Bedenken herrschten, wurde die Entscheidung über den Bauantrag zunächst zurückgestellt, um den Antragstellern die Möglichkeit zu geben, den Plan entsprechend zu überdenken.

Aus dem nun eingereichten Plan ergibt sich ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Gebäude mit einer ähnlichen Dachneigung und ähnlicher Art und Maß der baulichen Nutzung.

Die für das Vorhaben 4 notwendigen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück selbst ausgewiesen.

Da das Vorhaben aufgrund der Bedenken des Ausschusses angepasst wurde, kommen keine Einwendungen mehr gegen die Planung aus dem Gremium.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 93/12 der Gemarkung Münchaurach, Im Weinberg 4 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.2

Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Dreifamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 440 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 9, Nähe Kellergasse

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 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.

Aus dem Antrag gehen nur die ungefähre Grundfläche und die Anzahl der geplanten Wohneinheiten des Vorhabens hervor. Nach Größe und Anzahl der Wohneinheiten würde sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügen. Über die Gestaltung lässt sich derzeit keine Aussage treffen.

Zwar liegt in der Kellergasse ein Schmutzwasserkanal, dieser ist jedoch stark sanierungsbedürftig und ein Neuanschluss darauf wäre voraussichtlich problematisch.

Auch die Wasserversorgung des Vorhabens könnte sich schwierig gestalten, da dort keine Wasserleitung in der Kellergasse verläuft.

Alle Anwesen der Kellergasse sind durch sog. überlange Hausanschlüsse aus der Schulstraße her an die Wasserversorgung angeschlossen.

Die verkehrstechnische Erschließung würde über eine „Anlieger-Straße“ erfolgen, die derzeit für die Anwesen Kellergasse (Hausnummern 2 und 3) genutzt wird.

Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze sollen mit einer Tiefgarage auf dem Baugrundstück realisiert werden.

GRM Wagner hegt Bedenken wegen des dadurch erhöhten Verkehrsaufkommens. Der Vorsitzende erklärt, dass die Kellergasse verkehrstechnisch untersucht wird und bei den üblichen angesetzten

täglichen Verkehrsbewegungen es vorstellbar ist, dass das Konzept der Nachverdichtung funktioniert, wenn die Kellergasse als reine Anliegerstraße und nicht als Durchgangsstraße genutzt wird.

3. BGM Kreß ist der Meinung, dass der sanierungsbedürftige Kanal kein Hindernis bzgl. der Erschließung darstellt, da die Gemeinde diesbezüglich in der Pflicht ist, einen bestehenden Kanal in gutem Zustand zu erhalten. Auch sei die Wasserversorgung mit überlangen Hausanschlüssen möglich, die dann entsprechend vertraglich geregelt werden könnten. Alternativ käme ein Anschluss über das Grundstück aus der Langen Straße in Betracht.

Klärungsbedürftig sei allerdings der Status des an dem Baugrundstück und Kellergasse gelegenen Kellers, der sich auch auf Gemeindegrund erstreckt. Dieser müsste jedenfalls vermessen und dessen rechtliche Einordnung geklärt werden.

Weitere Bedenken gegen das Vorhaben kommen nicht aus dem Gremium.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Dreifamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 440 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 9, Nähe Kellergasse wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.3

Antrag auf Vorbescheid;

Neubau eines Wohnhauses mit 8 Wohneinheiten, Umbau der Scheune zu einem Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 93 der Gemarkung Münchaurach, Kellergasse 3

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 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.

Aus dem Antrag gehen nur die ungefähre Grundfläche und die Anzahl der geplanten Wohneinheiten des Vorhabens hervor. Nach Größe und Anzahl der Wohneinheiten würde sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügen. Über die Gestaltung lässt sich derzeit keine Aussage treffen.

Zwar liegt in der Kellergasse ein Schmutzwasserkanal, dieser ist jedoch stark sanierungsbedürftig und ein Neuanschluss darauf wäre voraussichtlich problematisch.

Auch die Wasserversorgung des Vorhabens könnte sich schwierig gestalten, da dort keine Wasserleitung in der Kellergasse verläuft.

Alle Anwesen der Kellergasse sind durch sog. überlange Hausanschlüsse aus der Schulstraße her an die Wasserversorgung angeschlossen. Für dieses Vorhaben könnte darüber nachgedacht werden, die Wasserversorgung über die Straße „Im Weinberg“ zu realisieren.

Allerdings wäre dies auch nur über einen weiteren überlangen Hausanschluss möglich.

Die verkehrstechnische Erschließung würde über eine „Anlieger-Straße“ erfolgen, die derzeit für die Anwesen Kellergasse (Hausnummern 2 und 3) genutzt wird. Nach einer Benutzung durch Baustellenfahrzeuge wird vermutlich eine Sanierung nötig sein.

Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze sollen auf dem Baugrundstück realisiert werden.

Für dieses Vorhaben wird im Gremium auf die Ausführungen zu TOP 3.2 verwiesen, d. h. die Erschließung ist gesichert. Es wird aber nochmals betont, dass Parken und Verkehr funktionieren müssen und eine vermehrte Akzeptanz für mehr Verkehr bei den Anwohner der Kellergasse gefordert ist. Eventuell wäre für dieses Grundstück eine Ausfahrt auf die Straße „Im Weinberg“ möglich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohnhauses mit 8 Wohneinheiten, Umbau der Scheune zu einem Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 93 der Gemarkung Münchaurach, Kellergasse 3 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.4

Antrag auf isolierte Befreiung;

Errichtung eines Schuppens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 99/4 der Gemarkung Falkendorf, Ansbacher Str. 3 b

Grundsätzlich ist die Errichtung eines Schuppens mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 75 m³ 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 „Kleines Dorf“. Nach Nr. 8 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO, der auch Lagerschuppen umfasst, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Der Bauherr plant an der süd-östlichen Grundstücksgrenze ein Gartenhaus mit ca. 60 m³. Der Standort befindet sich außerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen.

Der Standort ist für einen Lagerschuppen geeignet. Die Nachbarn wurden entsprechend beteiligt und haben dem Vorhaben zugestimmt.

Durch die geplante Lage an der östlichen Grenze des Grundstückes wird auch die zulässige Länge der Grenzbebauung von 9 m überschritten. Die dadurch ausgelösten Abstandsflächen wurden durch den Grundstücksnachbarn übernommen.

Die einhellige Meinung im Ausschuss geht dahin, dass aufgrund der Lage des Schuppen und der Akzeptanz der Nachbarn der Befreiung zugestimmt werden kann,

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Schuppens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 99/4 der Gemarkung Falkendorf, Ansbacher Str. 3 b außerhalb der durch den Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.5

Antrag auf Baugenehmigung;

Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 107/2 der Gemarkung Falkendorf, Ansbacher Straße 3 d

Das Grundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Kleines Dorf“.

Das Vorhaben wurde im Juni 2017 bereits genehmigt.

In der Bauvorbereitungsphase ist nunmehr aufgefallen, dass der genehmigte Plan von den Wünschen der Bauherren und von dem mit der Gemeinde abgesprochenen Entwurf abweicht.

Die Bauherren wollen nun die gewünschte Variante genehmigen lassen.

Es soll sichergestellt werden, dass das Gebäude nicht zu tief „eingegraben“ wird.

Das Haus ragt im Endeffekt 0,75 m höher heraus als im genehmigten Plan, erfüllt aber weiterhin die Vorgaben der Gemeinde nicht höher als das Nachbargebäude zu sein.

Ansonsten ändert sich an der Planung nichts.

Da die Vorgaben der Gemeinde weiterhin eingehalten werden, kommen aus dem Gremium keine Einwände gegen die geänderte Planung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 107/2 der Gemarkung Falkendorf, Ansbacher Straße 3 d wird erteilt. Die entsprechenden Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden bereits im Beschluss vom 08.05.2017 erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.6**Formlose Voranfrage;****Neuerrichtung von Gauben auf dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 102 der Gemarkung Münchaurach, Fürther Straße 6**

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 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 plant die 4 vorhandenen Einzelgauben durch zwei größere Gauben mit abgeschleppten Dach zu ersetzen, um das Dachgeschoss des Hauses besser nutzbar zu machen.

Der Vorentwurf wurde dem betreuenden Planer des Sanierungsgebietes vorgelegt. Dieser machte sich vor Ort ein Bild, auch um abschätzen zu können, ob das Vorhaben im Rahmen der Städtebauförderung bezuschusst werden kann.

Er kam zu dem Schluss, dass eine Förderung möglich sei. Voraussetzung dafür ist, dass die Gauben umgeplant werden, d. h. Verkleinerung auf zwei Fenster in den einzelnen Gauben mit möglichst höherformatigen Fenstern. Die Bauherrin reichte zwischenzeitlich einen neuen Plan ein, der vier einzelne SchlepPGAuben vorsieht.

Der betreuenden Planer nahm hierzu Stellung. Die vier Gauben können realisiert werden auch wenn schmalere Fenster, Gaubenwände und ein Gaubenüberstand von nur 5 cm wünschenswert wären.

Die Meinung im Ausschuss geht dahin, dass dem Vorhaben zugestimmt werden kann, wenn den Vorgaben des Planers entsprochen wird.

Beschluss:

Das Einvernehmen der Gemeinde zur Neuerrichtung von Gauben auf dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 102 der Gemarkung Münchaurach, Fürther Straße 6 wird unter der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass die Vorgaben des betreuenden Planers des Sanierungsgebietes beachtet werden.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.7**Formlose Voranfrage;****Neubau von 2 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 293/15 der Gemarkung Falkendorf, Hirschberg 15**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes Falkendorf West.

Die Bauherrin plant auf dem Grundstück zwei Einfamilienhäuser. Da das Grundstück hanglagig ist, sollen die notwendigen Stellplätze für das vordere Haus „im Keller“ untergebracht werden. Für das hintere Haus werden die Stellflächen an der nordöstlichen Grundstücksgrenze ausgewiesen.

Aufgrund des Vorentwurfes müssten folgende Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden:

- Mindestgröße des Baugrundstückes (mind. 600 qm)
- Baugrenzen
- Dachform

Grundsätzlich wird die Schließung von Baulücken begrüßt.

Allerdings ist in diesem Bereich die Parkplatzsituation sehr angespannt. Selbst wenn die lt. Stellplatzzsatzung vorgeschriebenen Parkplätze ausgewiesen werden, würde gerade durch die doppelte Bebauung die Situation dort verschärft (Besucherverkehr etc).

Befreiungen zu den Vorschriften des Bebauungsplanes zu Dachform und Baugrenze könnten erteilt werden. Allerdings sollte die Festsetzung zur Mindestgröße der Grundstücke nicht ausgehebelt werden, um auch den Charakter des Baugebietes zu erhalten. Daher kann aus Sicht des Gremiums das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von 2 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 293/15 der Gemarkung Falkendorf, Hirschberg 15 wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 0 gegen 7 Stimmen

Das Einvernehmen wird nicht in Aussicht gestellt.

TOP 3.8

Antrag auf Baugenehmigung;

Nutzungsänderung von Lager und Büro in Lager mit Wohnung unter Einbau mehrerer Gauben und eines Balkons auf dem Grundstück FL.-Nr. 23/2 der Gemarkung Falkendorf, Hauptstr. 20

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 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.

Der Bauherr hat bereits 2016 eine Baugenehmigung bzgl. der Nutzungsänderung in Lager mit Wohnung erwirkt. Im Zuge des Ausbaus des Gebäudes haben sich seinerseits Änderungswünsche zum genehmigten Plan ergeben, die baugenehmigungspflichtig sind.

Er möchte an der Nordseite statt zweier Dachflächenfenster schmale Gauben realisieren.

Die Nachbarn haben der Planung zugestimmt.

3. BGM Kreß erklärt, dass sich abgeschleppte Gauben mit einem steileren Dach besser in die Umgebung einfügen würde.

Mehrheitlich geht die Meinung im Ausschuss aber dahin, den Gauben zuzustimmen, zumal auf der straßenabgewandten Seite die Gaube mit Balkon gleich aufgebaut ist.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung von Lager und Büro in Lager mit Wohnung unter Einbau mehrerer Gauben und eines Balkons auf dem Grundstück Fl.-Nr. 23/2 der Gemarkung Falkendorf, Hauptstr. 20 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 5 gegen 1 Stimmen

2. BGM P. Jordan enthält sich als Nachbar des Baugrundstückes der Diskussion und Abstimmung.

TOP 4

Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

- BGM Schumann gibt bekannt, dass er im April das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag auf Wiederaufbau des Hauses auf der Fl.-Nr. 87/2 der Gemarkung Falkendorf, Hauptstraße 33 erteilt hat.

Aufgrund baulicher Mängel musste das ursprüngliche Gebäude bis auf den Keller abgebrochen werden. Das Haus soll nun identisch wieder aufgebaut werden und der im Sommer 2017 genehmigte Anbau realisiert werden.

Da sich an der grundsätzlichen Sach- und Rechtslage seit dem ursprünglichen Antrag nichts geändert hat, war es gerechtfertigt, dass der 1. Bürgermeister das Einvernehmen ohne die Beteiligung des Bau- und Umweltausschusses für die Gemeinde Aurachtal erteilt.

- 3.BGM Kreß regt an, im Bereich der Fl.-Nrn. 99/2, 99/3, 99/4, 107, 107/1 und 107/2 der Gemarkung Falkendorf, Ansbacher Straße einen neuen Straßennamen zu vergeben, um die Benennung und Nummerierung transparenter zu machen. Dem wird entgegengehalten, dass die Ansbacher Str. 3 schon sehr lange so zugeordnet ist und auch zwei der Neubauten bereits mehrere Jahre so benannt sind. Zudem wird in diesem Bereich kein weiteres Gebäude mehr hinzukommen, so dass nur eine geringe Notwendigkeit zur Umbenennung gesehen wird.

v.g.u.

Ruppert
Schriftführerin

Klaus Schumann
1. Bürgermeister
Ausschussvorsitzender