



Gremium: Bau- und Umweltausschuss (Gemeinde Aurachtal)

Sitzungsnummer: BA AUR/2020/005

Sitzungstermin: Montag, 07. Dezember 2020

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr

Sitzungsende: 20:36 Uhr

Sitzungsort: Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

## **Niederschrift vom 07.12.2020**

### **Bau- und Umweltausschuss (Gemeinde Aurachtal)**

## **TAGESORDNUNG:**

### **Öffentlicher Teil:**

TOP 1.: Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift

TOP 2.: Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 26.10.2020

TOP 3.: Vollzug des BauGB und der BayBO

.1.: Antrag auf Baugenehmigung;

Errichtung eines unterkellerten Gartenhauses und einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/21 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 43

.2.: Antrag auf Vorbescheid;

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten und zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/1 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 8, 8 a

.3.: Formlose Voranfrage;

Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 51 bzw. 51/1 der Gemarkung Neundorf, In Neundorf

TOP 4.: Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

## Öffentlicher Teil:

### TOP 1.:Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift

#### Sachvortrag:

#### Beschluss:

Auf entsprechende Nachfrage wird festgehalten, dass gegen den mit der Ladung ausgegebene Entwurf der Sitzungsniederschrift vom 26.10.2020 keine Einwendungen erhoben werden, sodass die Genehmigung gemäß Art. 54 Abs. 2 GO erteilt ist.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

GRM Wagner enthält sich mangels Teilnahme an der Sitzung der Stimme.

## **TOP 2.:Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 26.10.2020**

### **Sachvortrag:**

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

## **TOP 3.:Vollzug des BauGB und der BayBO**

### **TOP 3.1.:Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines unterkellerten Gartenhauses und einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/21 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 43**

### **Sachvortrag:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Ackerlänge III", 1. Änderung.

Bereits im Juni diesen Jahres wurde im Rahmen einer isolierten Befreiung die Stützmauer an der nördlichen Grundstücksgrenze und ein Gartenhaus mit einer Größe von ca. 74 m<sup>3</sup> behandelt und die Zustimmung der Gemeinde erteilt.

Im Zuge der Bauarbeiten stellte der Bauherr fest, dass das Gartenhaus wie geplant nur schwierig zu realisieren ist, da das aufgeschüttete Gelände nur unzureichend verdichtet war. Er entschied sich daher dafür, das Gartenhaus zu unterkellern und im Zuge dessen neben Geräteraum auch eine Sauna und einen Hobbyraum zu integrieren.

Da durch die Unterkellerung das Gebäude 75 m<sup>3</sup> umbauten Raum überschreitet, ist das Vorhaben nicht mehr verfahrensfrei und ein Bauantrag einzureichen.

Da das Nebengebäude vollständig außerhalb der Baugrenze liegt, ist eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes notwendig. Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Die geplante weitere Stützmauer, da schon ins Grundstück zurückversetzt, benötigt keine Befreiung.

Es wird kurz festgestellt, dass im Verfahren bzgl. der isolierten Befreiung der Standort außerhalb der Baugrenzen bereits genehmigt wurde. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass sich das Vorhaben besser in das Grundstück und in die Ansicht von Norden einfügt als das ursprünglich geplante -nicht unterkellerte- Gartenhaus.

Aus dem Gremium wird darauf hingewiesen, dass eine wahrscheinlich benötigte Entwässerung des Nebengebäudes der Verwaltung nachgewiesen werden muss.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines unterkellerten Gartenhauses und einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/21 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 43 wird erteilt. Die benötigte Entwässerung des Vorhabens ist der Verwaltung gem. der Satzung der Gemeinde Aurachtal nachzuweisen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 3.2.:Antrag auf Vorbescheid;  
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten und zwei  
Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/1 der Gemarkung  
Münchaurach, Königstraße 8, 8 a**

**Sachvortrag:**

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 Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Bereits im Jahr 2019 wurde im Wege des Vorbescheides durch die Bauherrin die Möglichkeit geklärt, nach dem Abriss des bestehenden Gebäudes Reihenhäuser bzw. ein Mehrfamilienhaus auf diesem Grundstück zu realisieren.

Durch das Landratsamt wurden diese Vorschläge positiv verbeschieden mit einem Hinweis auf die einzuhaltenden Abstandsflächen.

Im Mai diesen Jahres reichte die Bauherrin einen Antrag auf Baugenehmigung ein, der ein Doppelhaus und ein Reihnhaus mit drei Einheiten umfasste. Das gemeindliche Einvernehmen hierzu wurde unter dem Hinweis auf das sich im Osten befindende Werkstatt- und Tankstellengelände mit Waschanlage und dessen Emissionen erteilt.

Vom Landratsamt wurde diesbezüglich noch keine Genehmigung erteilt und nun auf Wunsch der Bauherrin zurückgestellt.

Die Bauherrin reicht nun für das Grundstück einen weiteren Antrag auf Vorbescheid ein.

Es ist geplant, zwei Einfamilienhäuser (jeweils Erdgeschoß und Dachgeschoß mit Kniestock) und ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten (2geschossig) zu errichten. In diesem Antrag geht es vordringlich um Klärung, ob eine solche Bebauung grundsätzlich möglich ist. Ansichten wurden daher nicht gezeichnet und eingereicht.

Die nach der Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze pro Wohneinheit werden zeichnerisch nachgewiesen. Allerdings geht aus dem Antrag nicht hervor, wie die Stellflächen des im Norden liegenden Einfamilienhauses erreicht werden.

Auf Nachfrage wurde mitgeteilt, dass die Zuwegung und Erschließung über das vordere Einfamilienhausgrundstück erfolgen soll. Hierfür wären entsprechende Grunddienstbarkeiten einzutragen.

Die überwiegende Meinung im Gremium geht dahin, dass insgesamt zu dicht geplant wurde. Der auf die Staatstraße ausgehende Verkehr wäre bei 7 Wohneinheiten sehr groß.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass die bestehenden Entwässerungsanlagen am Grundstück für diese Planung nicht ausreichend sind.

Eine Reduzierung der Wohneinheiten des Mehrfamilienhauses auf drei, könnte die Situation erschließungstechnisch (Abwasser und Verkehr) deutlich entspannen.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten und zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/1 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 8, 8 a wird in Aussicht gestellt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	1
Nein-Stimmen:	6
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Das Einvernehmen wird nicht in Aussicht gestellt.

**TOP 3.3.:Formlose Voranfrage;  
Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 51 bzw. 51/1  
der Gemarkung Neundorf, In Neundorf**

**Sachvortrag:**

Die Antragstellerin möchte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 51/1 bzw. Fl.-Nr. 51 der Gemarkung Neundorf ein Einfamilienhaus errichten. Es ist ein Bungalow mit zwei Garagen oder Carports geplant. Noch in Klärung ist, welches der zwei Grundstücke letztendlich bebaut werden soll.

Die Mitglieder des Gremiums sind sich darüber einig, dass eine Bebauung an der angedachten Stelle vorstellbar ist. Es würde sich dadurch sogar eine Abrundung des Ortsbildes ergeben.

Allerdings ist die Erschließung des/der Grundstücke nicht gesichert. Die Erschließung müsste vom Zweifelsheimer Weg über das gemeindliche Grundstück Fl.-Nr. 63 und über den Privatweg Fl.-Nr. 51/2 erfolgen. Die Zuwegung müsste erst entsprechend ausgebaut werden. Ebenso müsste das jeweilige Grundstück an die Wasserver- und Entsorgung angeschlossen werden. Diese Kosten hierfür wären im vollen Umfang durch die Antragstellerin zu tragen. Entsprechende Vereinbarungen wären zu schließen.

Bereits im Jahr 2008 wurde für das Grundstück Fl.-Nr. 51 der Gemarkung Neundorf ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses gestellt. Dieser wurde dann jedoch vom Antragsteller zurückgenommen, da das Landratsamt die Auffassung vertritt, dass sich das Grundstück im Außenbereich gem. § 35 BauGB befindet und die Bebauung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht.

Diese bauplanungsrechtliche Einschätzung hat sich seither nicht geändert.

Die Kosten für eine eventuell mögliche Ortsabrundungssatzung müssten ebenfalls von der Antragstellerin getragen werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 51 bzw. 51/1 der Gemarkung Neundorf, In Neundorf wird in Aussicht gestellt.

Zur Abklärung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens wird auf die Möglichkeit eines Antrages auf Vorbescheid hingewiesen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

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

#### **Sachvortrag:**

Mit der Sitzungsladung wurde ein Vorschlag mit Sitzungsterminen für das Jahr 2021 versandt:

Montag	18.01.2021
Montag	22.02.2021
Montag	29.03.2021
Montag	10.05.2021
Montag	21.06.2021
Montag	02.08.2021
Montag	20.09.2021
Mittwoch	03.11.2021
Montag	13.12.2021

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