

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

am Montag, dem 08.04.2019 um 19.30 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Schumann

Schriefführerin: Frau Ruppert

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 19.30 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:

- GRM Manfred Engelhardt
- 2. BGM Peter Jordan
- GRM Frank Jordan
- 3. BGM Konrad Kreß
- GRM Thomas Schuh
- GRM Lisa Scherzer

Es fehlen entschuldigt:

- GRM Armin Stadie (privat verhindert, vertreten durch GRM Manfred Engelhardt)
- GRM Siegfried Wagner (geschäftlich verhindert, vertreten durch GRM Lisa Scherzer)

Unentschuldigt: ./.

## **TAGESORDNUNGSPUNKTE**

Öffentliche Sitzung:

### **TOP 1**

#### **Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 25.02.2019**

Die Sitzungsniederschrift vom 25.02.2019 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 25.02.2019**

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

**TOP 3****Vollzug des BauGB und der BayBO****TOP 3.1****Antrag auf Baugenehmigung;****Errichtung eines Autowerkstattgebäudes mit Büro-, Verkaufs- und Lagerflächen und angegliederten Wohnungen für die Betriebsinhaber auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 452 der Gemarkung Münchaurach, Döhlersberg 4**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Münchaurach Ost I“, der den Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet ausweist..

Der Bauherr plant die Errichtung eines Autowerkstattgebäudes mit Büro-, Verkaufs- und Lagerflächen und angegliederten Wohnung für den Betriebsinhaber.

Das ursprüngliche Vorhaben (ohne Wohnung für den Betriebsinhaber) wurde bereits im Dezember im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereicht.

Im Nachgang stellte sich heraus, dass das Vorhaben nicht in allen Punkten den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und entsprechende Befreiungen beantragt werden müssen.

In dem nun vorgelegten Bauantrag sind diese Befreiungen aufgeführt.

Dem Bauantrag liegt entgegen der Festsetzung Nr. IV 1. des Bebauungsplanes noch kein schallschutztechnisches Gutachten bei. Dieses soll nachgereicht werden.

Dieses ist jedoch eine Grundvoraussetzung, um bewerten zu können, ob das Bauvorhaben die Emissionskontingente einhält, damit bebauungsplankonform ist und einvernehmensfähig ist.

Außerdem fehlen in der Betriebsbeschreibung die Betriebs- und Anlieferzeiten. Diese sind notwendig, um die Bebauungsplankonformität bewerten zu können.

Die Bauherren möchten weiterhin zwei Betriebsleiterwohnungen errichten. Diese sollen sich im Westen des geplanten Gebäudes befinden. Betriebsleiterwohnungen sind gem. § 8 III Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn diese gegenüber dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diesbezüglich wird zwar kein rechnerischer Nachweis geführt, erscheint aber aufgrund der Größenverhältnisse gegeben. Die Betriebsnotwendigkeit wurde nicht dargelegt.

Für die Betriebsleiterwohnungen ist eine Befreiung bzgl. der Geschossigkeit notwendig (2 Vollgeschosse statt 1). Um möglichst wenig Grundfläche zu verbrauchen, werden die Wohnungen zweigeschossig geplant, befinden sich aber unter dem Dach der Halle, so dass optisch die Zweigeschossigkeit nicht auffällt.

Bzgl. der Situierung der Stellplätze wird ebenfalls eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes benötigt. Die Stellplätze im Norden sollen im Bereich von Fahrflächen erstellt werden. Stellplätze an dieser Stelle haben jedoch zur Folge, dass in diesem Bereich öffentliche Stellplätze entlang der Straße Döhlersberg wegfallen.

Drei Stellplätze sind an der östlichen Grundstücksgrenze angedacht. Gem. Bebauungsplan soll gerade an dieser Stelle jedoch die Grünfläche erstellt werden. Die Bauherren bieten an, um die dann nicht verwirklichte Grünfläche zu kompensieren die Begrünung nach Osten zu erweitern und zu intensivieren. Aus planerischer Sicht sind an der Ostseite keine Stellplätze vorgesehen, um das Ortsbild durch ausreichende Eingrünung zu prägen. Das Ziel (die Reduzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild) würde durch die Erteilung der gewünschten Befreiungen aufgegeben.

Nach Auffassung der Verwaltung wäre es bei einer anderen Gestaltung der Halle jedenfalls möglich, die notwendigen Stellplätze in dem dafür vorgesehenen Bereich zu erstellen.

Dem Bauantrag liegt ein Antrag bzgl. einer Abweichung zum Brandschutz bei. Dieser wird durch das Landratsamt geprüft werden.

Die einhellige Meinung im Gremium geht dahin, dass der Bauantrag nicht entscheidungsreif sei, da das schallschutztechnische Gutachten nicht miteingereicht wurde. Gerade dies sei wichtig, um entscheiden zu können, ob das Vorhaben in dieser Form das Einvernehmen der Gemeinde erhalten könnte.

Zudem sei ein relativ junger und durchaus durchdachter Bebauungsplan durch die angestrebten Befreiungen in Frage gestellt, zumal das geplante Vorhaben durchaus ohne Befreiungen verwirklicht werden könnte. Von daher scheinen die Begründungen für die Beantragung der Befreiungen nicht ausreichend. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass vor einiger Zeit eine formlose Voranfrage

eines anderen Betriebes für dieses Grundstück durch den Ausschuss abgelehnt wurde. Es sei diesem Bewerber sicher nicht vermittelbar, dass hier nun ohne Not Befreiungen erteilt würden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Autowerkstattgebäudes mit Büro-, Verkaufs- und Lagerflächen und angegliederten Wohnungen für die Betriebsinhaber auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 452 der Gemarkung Münchaurach, Döhlersberg 4 unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. Situierung der Stellplätzen, Grünflächen und Geschosszahl, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 0 gegen 7 Stimmen

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

**TOP 4**

**Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen**

- Frau Ruppert teilt mit, dass eine Bauleitplanung der Gemeinde Markt Weisendorf (Bebauungsplan „Buswendeschleife“) eingegangen sind. 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. Bauleitplan 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 Gemeinde Markt Weisendorf lediglich Kenntnis.
- 3. BGM Kreß mahnt die Umsetzung des Beschlusses bzgl. der Parkdauerbegrenzung auf den gemeindlichen Parkplätzen an. BGM Schumann erklärt, dass diesbezüglich im Moment die Vorbereitungen hierzu getroffen werden.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 19.52 Uhr

v.g.u.

Ruppert  
Schriftführerin

Klaus Schumann  
1. Bürgermeister  
Ausschussvorsitzender