

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

am Montag, dem 10.09.2018 um 20.00 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes.

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Schumann

Schriftführerin: Frau Ruppert

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 20.04 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  
GRM Richard Schnappauf  
GRM Thomas Schuh  
GRM Armin Stadie  
GRM Siegfried Wagner

Es fehlen entschuldigt:

3. BGM Konrad Kreß (privat verhindert)  
vertreten durch GRM Richard  
Schnappauf

Unentschuldigt:

./.

## **TAGESORDNUNGSPUNKTE**

### Öffentliche Sitzung:

Vor Behandlung der Tagesordnungspunkte beantragt der Vorsitzende, Sitzungspunkt TOP 3.2 (formlose Bauvoranfrage zum Umbau des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/22 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 19) in einen Antrag auf Vorbescheid umzuwandeln und den nach der Sitzungsladung eingegangenen Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung zur Errichtung eines Schwimmbeckens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 447/9 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 52 unter TOP 3.8 nachträglich auf die Tagesordnung zu nehmen.

Da sämtliche Mitglieder des Bauausschusses anwesend sind und keiner Einwendungen gegen die Änderung und Ergänzung der Tagesordnung hat, werden TOP 3.2 umgewandelt und der Antrag auf isolierte Befreiung in die Tagesordnung aufgenommen.

### **TOP 1**

#### **Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 30.07.2018**

Die Sitzungsniederschrift vom 30.07.2018 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 30.07.2018**

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

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

#### **TOP 3.1**

##### **Antrag auf Baugenehmigung; Ausbau des Dachgeschosses im bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 456 der Gemarkung Münchaurach, Dörflas 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.

In dem bestehenden Wohnhaus soll das bisher nicht genutzte Dachgeschoss zu einer Wohnung ausgebaut werden.

Zur Belichtung sind Dachflächenfenster an der süd-östlichen und nord-westlichen Dachfläche geplant. Für die neu entstehende Wohnung werden 2 weitere Stellplätze auf dem Grundstück ausgewiesen.

Das Vorhaben fügt sich weiterhin, da äußerlich fast keine Veränderungen vorgenommen werden, gut in die Umgebung ein. Aus dem Gremium kommen daher keine Einwände gegen das Vorhaben.

##### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Ausbau des Dachgeschosses im bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 456 der Gemarkung Münchaurach, Dörflas 3 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6 gegen 0 Stimmen

GRM Thomas Schuh enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Diskussion und der Stimme.

#### **TOP 3.2**

##### **Antrag auf Vorbescheid; Umbau des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/22 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 19**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker I“.

Die Antragsteller wollen das bestehende Wohnhaus umbauen, um ein Mehrgenerationenhaus zu realisieren.

Diesbezüglich hatten die Antragsteller bereits im Dezember 2016 eine Voranfrage wegen der Errichtung von Gauben gestellt. Diese Voranfrage wurde durch den Bau- und Umweltausschuss positiv mit dem Hinweis, dass Form und Größe der Gauben angemessen sein müssten, beschieden.

Da allein mit den Gauben nicht die gewünschte Wohnqualität herzustellen ist, möchten sie nun ein Satteldach mit Gauben aufbringen, um im Dachgeschoss Raum mit hoher Wohnqualität zu schaffen.

Der Kniestock soll auf ca. 60 cm gesetzt werden, so dass das Gebäude ca. 2 m höher werden würde als der Bestandsbau.

Um das Vorhaben zu verwirklichen, wären Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Dachneigung (45° statt 28°), der Zulässigkeit von Gauben und der Anzahl der Vollgeschosse (2 statt 1) notwendig.

Für die neu entstandene Wohnung müssten 2 weitere Stellplätze ausgewiesen werden.

In der Diskussion wird darauf hingewiesen, dass die Planung eine relativ große Veränderung darstellt. Allerdings sind in dem Baugebiet bereits mehrere Häuser umgebaut worden; insbesondere sind ähnliche Dachformen und Gauben verwirklicht worden.

Die einhellige Meinung im Ausschuss geht daher dahin, dass dem Vorhaben zugestimmt werden kann. Wert wird allerdings darauf gelegt, dass genügend Stellflächen auf dem Grundstück ausgewiesen werden.

##### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/22 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 19 unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Dachneigung (45° statt 28°), der Zulässigkeit von Gauben und der Anzahl der

Vollgeschosse (2 statt 1), wird erteilt. Es müssen entsprechend den Wohneinheiten gemäß der Satzung der Gemeinde Aurachtal Stellplätze nachgewiesen werden.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

### **TOP 3.3**

#### **Formlose Voranfrage;**

#### **Teilung des Grundstückes Fl.-Nr. 293/3 Gemarkung Falkendorf, Hirschberg 2**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Falkendorf West“.

Die Antragsteller wollen das Grundstück Fl.-Nr. 293/3 der Gemarkung Falkendorf, Am Hirschberg 2 erwerben.

Da das Grundstück mit 995 m<sup>2</sup> relativ groß ist, würden die Antragsteller es gerne in west-östlicher Richtung teilen und im südlichen Bereich ein Einfamilienhaus errichten. Eine Erschließung scheint sowohl vom Dörflaser Weg als auch über den Hirschberg möglich.

Das geplante Gebäude soll zwei Geschosse und ein Flachdach erhalten.

Hierfür wären Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Grundstücksgröße (mindestens 600 m<sup>2</sup>), Baugrenze, Dachform und –neigung notwendig.

Da das bereits bestehende Haus schon vor Erstellung des Bebauungsplanes erbaut wurde, ist für dieses Grundstück keine Geschossigkeit festgesetzt worden. Für alle benachbarten Gebäude wurden 2 Vollgeschosse festgesetzt. Das geplante Haus würde sich somit zumindest von der Geschosszahl in die Umgebung einfügen.

Die Mitglieder des Gremiums stehen dem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenüber. Allerdings wird das Flachdach des geplanten Gebäudes kritisch gesehen. Es sollte zumindest ein Dach mit einer geringen Neigung vorgesehen werden.

Jedenfalls muss darauf geachtet werden, dass die Parkplatzsituation im „Hirschberg“ nicht verschärft wird und die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück erstellt werden.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Teilung und zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 293/3 Gemarkung Falkendorf, Hirschberg 2 im südlichen Bereich des Grundstückes wird grundsätzlich in Aussicht gestellt. Statt eines Flachdaches sollte ein Dach mit zumindest einer leichten Dachneigung erstellt werden.

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

### **TOP 3.4**

#### **Formlose Voranfrage**

#### **Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 14 der Gemarkung Neundorf, In Neundorf**

Das Grundstück liegt nach Einschätzung der Verwaltung 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, ohne dass damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden wäre.

Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück ein Einfamilienwohnhaus mit „Standardmaßen“ errichten. Es soll ein Sattel- oder Walmdach erhalten.

Der Antragsteller möchte abgeklärt haben, ob mit dem Einvernehmen der Gemeinde zu diesem Vorhaben gerechnet werden kann.

Prinzipiell ist ein Haus an dieser Stelle gut vorstellbar und würde voraussichtlich auch genehmigt werden. Allerdings ist das Grundstück nicht erschlossen. Der nach Norden an dem Grundstück vorbeiführende Weg ist im unteren Bereich gepflastert, geht aber in einen Grünweg über. Kanal und

Wasser liegen im Steinleitenweg. Auf diesen müsste das Grundstück angeschlossen werden. Diese Kosten sind jedenfalls vom Antragsteller zu übernehmen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 14 der Gemarkung Neundorf, In Neundorf wird in Aussicht gestellt. Die Kosten für die noch fehlende Erschließung sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

**TOP 3.5**

**Antrag auf Vorbescheid;**

**Errichtung von 5 Reihenhäusern mit Garagen und Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/1 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 8**

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.

Es ist geplant, das bestehende Gebäude vollständig abzureißen und durch 5 Reihenhäuser mit 2 Vollgeschossen plus Dachgeschoss, Garagen und Carports zu ersetzen. Die bestehende Zufahrt bliebe unverändert.

Die geplanten 5 Reihenhäuser sollen insgesamt 676 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweisen. Es werden 10 Stellplätze ausgewiesen.

Die straßenseitig situierten Garagen mit dazwischenliegenden Schallschutzwänden dienen der Abschottung zur verkehrsreichen Straße.

Es soll im Vorbescheid geklärt werden, ob sich die geplanten 5 Reihenhäuser nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen und ob die geplante Zufahrt sowie die Anordnung der Garagen, Carports und Stellplätze planungs- und baurechtlich zulässig sind.

Der Mehrheit im Gremium kommt das Projekt für das Grundstück zu wichtig vor. Insbesondere die nicht aufgelockerte Front der 5 Häuser erscheint zu massiv.

Schwierig erscheint auch die Ein- und Ausfahrt über den Geh- und Radweg auf die Staatsstraße. Hier könnte die Sicht durch die eigentlich sinnvoll als Schallschutz positionierten Garagen und Carports behindert werden.

Es wird zudem die Nachbarschaft im Osten des Grundstückes zum Werkstatt- und Tankstellengelände mit Waschanlage angesprochen. Die Bebauung würde durch die intensivere Nutzung des Grundstückes näher heranrücken. Dies müsste bzgl. der Immissionen berücksichtigt werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von 5 Reihenhäusern mit Garagen und Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/1 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 8 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 1 gegen 6 Stimmen

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

**TOP 3.6**

**Antrag auf Vorbescheid;**

**Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/1 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 8**

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.

Es ist geplant das bestehende Gebäude vollständig abzureißen und durch ein Mehrfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen plus Dachgeschoss, Garagen und Carports zu ersetzen.

Es sollen 6 Wohneinheiten mit insgesamt 860 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Kinderspielplatz und 13 Stellplätzen einschließlich Besucherstellplatz errichtet werden.

Die straßenseitig situierten Garagen mit dazwischenliegenden Schallschutzwänden dienen der Abschottung zur verkehrsreichen Straße.

Die bestehende Zufahrt wird wenige Meter nach Nordosten verlegt.

Es soll im Vorbescheid geklärt werden, ob sich das geplante Mehrfamilienhaus, nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt und ob die geplante Zufahrt sowie die Anordnung der Garagen, Carports und Stellplätze planungs- und baurechtlich zulässig sind.

Die einhellige Meinung geht dahin, dass sich das geplante Gebäude in die Umgebung einpassen würde.

Hier erscheint die Ein- und Ausfahrt über den Geh- und Radweg auf die Staatsstraße schwierig. Die Sicht könnte durch die eigentlich sinnvoll als Schallschutz positionierten Garagen und Carports behindert werden.

Im Bezug auf die Verlegung der Einfahrt wird darauf hingewiesen, dass die Kosten für die notwendige Absenkung des Bordsteines von der Bauherrin zu tragen sind.

Kurz wird thematisiert, ob die Gebäudehöhe die dahinterliegende Bebauung beeinträchtigen könnte. Dies erscheint jedoch nicht sehr wahrscheinlich, da die im Norden liegende Bebauung aufgrund der Hanglage höher liegt.

Die Nachbarschaft im Osten des Grundstückes zum Werkstatt- und Tankstellengelände mit Waschanlage wird ebenfalls angesprochen. Die Bebauung würde durch die intensivere Nutzung des Grundstückes näher heranrücken. Dies müsste bzgl. der Immissionen berücksichtigt werden.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/1 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 8 wird unter Hinweis auf die Bedenken des Ausschusses erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

#### **TOP 3.7**

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

##### **Anbau eines Balkons an das bestehende Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 100/4 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 9**

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.

Es ist geplant, an der Südseite des Wohn- und Betriebsgebäudes einen Balkon anzubringen. Zudem soll zur besseren Belichtung des Dachgeschosses an der Westseite ein Dachflächenfenster eingebracht werden.

Durch diese Veränderungen wird der Charakter des Gebäudes nicht stark verändert. Es fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung immer noch gut in die nähere Umgebung ein.

Von den Mitgliedern des Ausschusses kommen keine Einwände gegen die Planung.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Balkons an das bestehende Wohngebäude und der Einbringung eines Dachflächenfensters auf dem Grundstück Fl.-Nr. 100/4 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 9 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

### **TOP 3.8**

#### **Antrag auf isolierte Befreiung;**

#### **Errichtung eines Schwimmbeckens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 447/9 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 52**

Grundsätzlich ist die Errichtung eines Schwimmbeckens mit einer Größe bis 100 m<sup>3</sup> gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 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 „Ackerlänge III“. Nach Nr. 8 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen erlaubt.

Die Bauherren möchten ein Schwimmbecken mit Holzabdeckung errichten. Dieses wäre mit einer Tiefe von 1,5 m, einer Breite von 4 m und einer Länge von 8 m (48 m<sup>3</sup>) baugenehmigungsfrei. Es liegt jedoch außerhalb der Baugrenzen, so dass eine isolierte Befreiung zum Bau des Schwimmbeckens erforderlich ist. Das Becken soll ganz im Boden versenkt werden und mit einer Holzabdeckung gesichert werden, so dass von ihm so gut wie keine Außenwirkung ausgeht.

Die Nachbarn wurden durch die Bauherren beteiligt und haben ihr Einverständnis zur Errichtung gegeben.

Im Gremium werden keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben.

#### **Beschluss:**

Der Errichtung eines Schwimmbeckens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 447/9 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 52 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

### **TOP 4**

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

- Frau Ruppert teilt mit, dass Bauleitplanungen der Gemeinde Markt Weisendorf bezüglich der Bebauungspläne „Schlossberg“ und Änderung „Am Windflügel – Nord“ 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. 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 Gemeinde Markt Weisendorf lediglich Kenntnis.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

v.g.u.

Ruppert  
Schriftführerin

Klaus Schumann  
1. Bürgermeister  
Ausschussvorsitzender