



Gremium: Bau- und Umweltausschuss (Gemeinde Aurachtal)

Sitzungsnummer: BA AUR/2020/001

Sitzungstermin: Montag, 11. Mai 2020

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr

Sitzungsende: 20:58 Uhr

Sitzungsort: Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

Niederschrift vom 11.05.2020

Bau- und Umweltausschuss (Gemeinde Aurachtal)

TAGESORDNUNG:

Öffentlicher Teil:

TOP 1.:Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 17.02.2020

TOP 2.:Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 17.02.2020

TOP 3.:Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung

.1.:Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 411/4 der Gemarkung Münchaurach, Hirtenberg 21

.2.:Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/34 der Gemarkung Münchaurach, Nähe Lange Straße

.3.:Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung einer Doppelhaushälfte auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 446/34 und 446/10 der Gemarkung Münchaurach, Nähe Lange Straße

.4.:Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 2 Doppelcarports und 2
Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 446/34 und 446/10 der Gemarkung
Münchaurach

.5.:Antrag auf Baugenehmigung;
Umbau und Erneuerung des bestehenden Wohnhauses mit Garage auf dem
Grundstück Fl.-Nr. 79 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 34

.6.:Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Betriebsgebäudes mit Betriebswohnung auf dem Grundstück Fl.-
Nr. 528/4 der Gemarkung Münchaurach, Dorfäcker 2 a

.7.:Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau einer Wohnanlage mit einem Doppelhaus und einem Reihenhaus mit drei
Einheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/1 der Gemarkung Münchaurach,
Königstraße 8, 8a

.8.:Antrag auf Vorbescheid;
Anbau einer Garage an das bestehende Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.-
Nr. 444/5 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 14

.9.:Antrag auf isolierte Befreiung;
Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/24 der
Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 49

.10.:Antrag auf isolierte Befreiung;
Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 171/42 der
Gemarkung Münchaurach, Bischof-Otto-Weg 3

.11.:Antrag auf isolierte Befreiung;
Errichtung eines Doppelcarports mit Geräteraum auf dem Grundstück Fl.-Nr. 75
der Gemarkung Falkendorf, Höchstadter Straße 13

.12.:Antrag auf isolierte Befreiung;
Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 170/25 der
Gemarkung Münchaurach, Eisgrund 17

TOP 4.:Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Öffentlicher Teil:

TOP 1.:Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 17.02.2020

Sachvortrag:

Die Sitzungsniederschrift vom 17.02.2020 wurde mit der Ladung übersandt. Einwände werden nicht erhoben. Somit wird festgehalten, dass die erforderliche Genehmigung erteilt ist.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

GRM A. Kreß und GRM Stein-Echtner enthalten sich der Abstimmung mangels Teilnahme an der letzten Sitzung.

TOP 2.:Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 17.02.2020

Sachvortrag:

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

TOP 3.:Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung

TOP 3.1.:Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 411/4 der Gemarkung Münchaurach, Hirtenberg 21

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 Grundstückfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ohne dass damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden wäre.

Das bestehende Gebäude soll abgerissen werden und stattdessen ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Wohnungen errichtet werden.

Problematisch ist, dass das Grundstück nicht an einer öffentlichen Straße liegt, sondern im Norden und Süden an Privatwege grenzt. Es besteht ein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht auf dem südlich gelegenen Privatweg. Zur Sicherung der Erschließung sollte auch eine Grunddienstbarkeit bzgl. des Kanals und der Wasserleitung eingetragen werden.

Auf dem Grundstück werden die durch die Stellplatzsatzung vorgeschriebenen 13 Stellplätze nachgewiesen.

Auf den ersten Blick erscheint das Vorhaben sehr groß. Es werden kurz Bedenken laut, ob der Stichweg das vermehrte Verkehrsaufkommen verkraftet. Da der Privatweg auf die Kreisstraße ERH 15 mündet, wird jedenfalls die entsprechende Behörde wegen den vermehrten Ein- und Ausfahrten beteiligt werden.

Die Meinung im Ausschuss geht dahin, dass dem Vorhaben unter der Maßgabe zugestimmt werden kann, dass eine dingliche Sicherung bzgl. Kanal und Wasser vorgelegt wird.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 411/4 der Gemarkung Münchaurach, Hirtenberg 21 wird unter der Maßgabe erteilt, dass bzgl. der Erschließung des Grundstückes mit Kanal und Wasser noch eine dingliche Sicherung nachgewiesen wird.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 3.2.:Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr.
446/34 der Gemarkung Münchaurach, Nähe Lange Straße**

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Münchaurach Nord II".

Es ist geplant, das Grundstück zu teilen und eine Doppelhaushälfte zu errichten.

Das weitere Doppelhaus (weiterer Bauantrag) würde auf dem anderen neuentstandenen Grundstücksteil erbaut.

In dem geltenden Bebauungsplan ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 600 m² festgelegt.

Die Grundstücke würden 329 und 368 m² groß werden. Aufgrund der Neuaufteilung des ursprünglichen Grundstückes kann auch die festgelegte Baugrenze nicht eingehalten werden. Außerdem ist im Bebauungsplan Einzelhausbebauung vorgeschrieben. Weiterhin würde auf den entstehenden Grundstücken die zulässige Grundflächenzahl überschritten werden. Zudem wird die vorgeschriebene Dachneigung (22-28°) nicht eingehalten. Daher müssten für eine Genehmigung Befreiungen für diese Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden.

Die Bauherrin begründet ihren Wunsch für die Befreiungen damit, dass aufgrund der hohen Grundstückskosten eine Mindestgröße von Grundstücken mit 600 m² nicht mehr zeitgemäß sei.

Es wird hingewiesen, dass eine Nachverdichtung im Ortsgebiet durchaus gewünscht ist. Allerdings erscheint eine Doppelhausbebauung an dieser Stelle zu intensiv und die durch die Teilung entstehenden Grundstücke zu klein.

Andererseits wird gesehen, dass beim Bau von Doppelhäusern statt der Alternative Mehrfamilienhaus ein höherer Wohnkomfort gegeben sein könnte.

Die überwiegende Meinung im Ausschuss geht jedoch dahin, dass die Vielzahl der Befreiungen gegen das Vorhaben spricht.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/34 der Gemarkung Münchaurach, Nähe Lange Straße wird unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Baugrenzen, Dachneigung, Grundflächenzahl, Größe des Baugrundstückes und Einzelhausbebauung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	2
Nein-Stimmen:	5
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

**TOP 3.3.:Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung einer Doppelhaushälfte auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 446/34
und 446/10 der Gemarkung Münchaurach, Nähe Lange Straße**

Sachvortrag:

Die Grundstücke liegen im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Münchaurach Nord II".

Es ist geplant, die Grundstücke zu verschmelzen und eine Doppelhaushälfte zu errichten.

Das andere bereits im TOP 3.2 behandelte Doppelhaus würde auf dem anderen Grundstücksteil erbaut.

In dem geltenden Bebauungsplan ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 600 m² festgelegt.

Die Grundstücke würden nur 329 und 368 m² groß werden. Aufgrund der Neuaufteilung der ursprünglichen Grundstücke kann auch die festgelegte Baugrenze nicht eingehalten werden.

Außerdem ist im Bebauungsplan Einzelhausbebauung vorgeschrieben. Weiterhin würde auf den entstehenden Grundstücken die zulässige Grundflächenzahl überschritten werden. Zudem wird die vorgeschriebene Dachneigung (22-28°) nicht eingehalten

Daher müssten für eine Genehmigung Befreiungen für diese Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden.

Die Bauherrin begründet ihren Wunsch für die Befreiungen damit, dass aufgrund der hohen Grundstückskosten eine Mindestgröße von Grundstücken mit 600 m² nicht mehr zeitgemäß sei.

Es werden zwei Stellplätze für die Doppelhaushälfte nachgewiesen.

Es wird in der Argumentation auf TOP 3.2 verwiesen und die Vielzahl der Befreiungen als negativ bewertet.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Doppelhaushälfte auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 446/34 und 446/10 der Gemarkung Münchaurach, Nähe Lange Straße wird unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Baugrenzen, Dachneigung, Grundflächenzahl, Größe des Baugrundstückes und Einzelhausbebauung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	2
Nein-Stimmen:	5
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

**TOP 3.4.:Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 2 Doppelcarports und 2
Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 446/34 und 446/10 der
Gemarkung Münchaurach**

Sachvortrag:

Die zu bebauenden Grundstücke liegen im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Münchaurach Nord II".

Das Vorhaben wird für den Fall eingereicht, dass das Einvernehmen der Gemeinde zur der in den TOPs 3.2 und 3.3 behandelten Doppelhausbebauung nicht erteilt werden sollte.

Es ist geplant, die Grundstücke zu verschmelzen und auf dem dann ca. 700 m² großen Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten zu errichten.

Für dieses Vorhaben wären Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. Baugrenzen, Dachneigung und Grundflächenzahl erforderlich.

Für die 3 Wohneinheiten werden auf dem Grundstück 6 Stellplätze ausgewiesen.

Es wird positiv gesehen, dass Wohnraum geschaffen wird. Aufgrund dessen, dass nur 3 Befreiungen zum Bebauungsplan erteilt werden müssen, wird dem Mehrfamilienwohnhaus der Vorzug zu den in TOP 3.2 und 3.3 behandelten Doppelhaushälften gegeben.

In Frage wird gestellt, ob die an der nördlichen Grundstücksgrenze geplanten Stellplätze problemlos genutzt werden können. Dies muss aber jedenfalls gewährleistet sein.

Da das Haus über eine lange schmale Zuwegung erschlossen wird, ist eine Vereinbarung mit der Bauherrin bzgl. eines überlangen Hausanschlusses zu treffen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 2 Doppelcarports und 2 Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 446/34 und 446/10 der Gemarkung Münchaurach wird unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Baugrenzen, Dachneigung, und Grundflächenzahl erteilt.

Es muss gewährleistet sein, dass alle notwendigen Stellplätze problemlos genutzt werden können.

Bzgl. des überlangen Hauswasseranschlusses ist eine Sondervereinbarung mit der Gemeinde zu schließen.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 3.5.:Antrag auf Baugenehmigung;
Umbau und Erneuerung des bestehenden Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 79 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 34**

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 Grundstückfläche in die

Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ohne dass damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden wäre.

Das bestehende Gebäude soll nach und nach abgebrochen und erneuert werden.

Es entstehen Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, wobei zunächst nur das Erdgeschoss ausgebaut wird. Die weiteren Geschosse werden nur zum späteren Ausbau vorbereitet.

Entsprechend der bestehenden 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück (Haus Nr. 34 und 34 a) werden insgesamt 6 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Dass eventuell weitere Wohnungen durch den Ausbau der zwei Geschosse entstehen könnten, wird bei der Stellplatzanzahl nicht berücksichtigt.

Aus dem Gremium kommen keine Bedenken gegen die Planung. Jedenfalls müssen aber bei Ausbau der weiteren Wohnungen entsprechend der Satzung der Gemeinde Stellplätze ausgewiesen werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau und zur Erneuerung des bestehenden Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 79 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 34 wird erteilt.

Sollten die vorbereiteten Wohnungen ausgebaut werden, müssten dafür entsprechend der Satzung der Gemeinde Stellplätze nachgewiesen werden.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 3.6.:Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Betriebsgebäudes mit Betriebswohnung auf dem Grundstück
Fl.-Nr. 528/4 der Gemarkung Münchaurach, Dorfäcker 2 a**

Sachvortrag:

Das Grundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Wirtshöhe II".

Es soll ein Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung errichtet werden.

Eine Wohnung ist gemäß des Bebauungsplanes erlaubt, wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Dies ist hier der Fall, so dass der Antrag im Genehmigungsverfahren hätte genehmigt werden können.

Allerdings soll auf dem Grundstück auch ein Wohncontainer für Arbeiter errichtet werden. Dies ist vom Bebauungsplan nicht gedeckt, so dass entsprechend des Antrages das Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird und der Antrag vom Landratsamt geprüft werden soll.

Stellplätze werden in ausreichender Menge ausgewiesen.

Bzgl. der Planung des Betriebsgebäudes bestehen keine Bedenken im Gremium.

Die Wohncontainer für Arbeitskräfte sind jedoch aus baurechtlichen Gründen nicht genehmigungsfähig und erwünscht, so dass das Einvernehmen hierzu nicht erteilt werden kann.

Beschluss:

Das gemeindliche zum Neubau eines Betriebsgebäudes mit Betriebswohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 528/4 der Gemarkung Münchaurach, Dorfäcker 2 a wird erteilt.

Für die geplanten Wohncontainer wird das Einvernehmen der Gemeinde nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 3.7.:Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau einer Wohnanlage mit einem Doppelhaus und einem Reihenhaus
mit drei Einheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/1 der Gemarkung
Münchaurach, Königstraße 8, 8a**

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 Grundstückfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ohne dass damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden wäre.

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. Es wies aber auch daraufhin, dass die Abstandsflächen einzuhalten sind. Dies war mit diesen Entwürfen nicht möglich.

Die Bauherrin reicht daher eine zu den Vorbescheiden leicht reduzierte Planung ein. Es sollen nunmehr zwei Doppelhaushälften und 3 Reihenhäuser errichtet werden.

Es werden für die 5 Wohneinheiten 10 Stellplätze nachgewiesen.

Die entzerrte Planung wird einhellig begrüßt. Es wird aber, wie bereits in den Vorbescheidverfahren auch, auf das sich in der Nachbarschaft befindliche Gewerbe mit dessen Emissionen hingewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Wohnanlage mit einem Doppelhaus und einem Reihenhaus mit drei Einheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/1 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 8, 8a 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 3.8.:Antrag auf Vorbescheid;
Anbau einer Garage an das bestehende Nebengebäude auf dem Grundstück
Fl.-Nr. 444/5 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 14**

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 Grundstückfläche in die

Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ohne dass damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden wäre.

Der als Vorbescheidsantrag bei der Gemeinde eingegangene Antrag auf Anbau soll nunmehr als formlose Voranfrage behandelt werden.

Die Bauherren möchten am östlichen Bestandsbau die bestehende Holzlege abbrechen und nach hinten versetzt eine Garage errichten. Die Zufahrt soll über die Fl.-Nr. 445/5 Gemarkung Münchaurach, Rainsberg erfolgen.

Bauplanungsrechtlich und beitragsrechtlich ist der Bau unproblematisch.

Die Zufahrt würde allerdings über einen Teil des Fußweges Fl.-Nr. 445/30 der Gemarkung Münchaurach erfolgen. Dieser Teil ist gepflastert und der Zugang schon jetzt zu dem Grundstück an dieser Stelle möglich.

Aus dem Gremium kommt der Hinweis, dass es an der Stelle recht eng ist. Allerdings wird die Holzlege abgebrochen, so dass genügend Stauraum vor der neuentstehenden Garage sein wird, um ein geregeltes Ein- und Ausfahren zu gewährleisten.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Anbau einer Garage an das bestehende Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 444/5 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 14 wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 3.9.:Antrag auf isolierte Befreiung;
Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/24 der
Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 49**

Sachvortrag:

Grundsätzlich ist die Errichtung eines Gartenhauses 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 "Ackerlänge III". Nach Nr. III A) Nr. 7 und 9 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO, der auch Gartenhäuser umfasst, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, wenn sie die Größe von 6 m² überschreiten und einen Mindestabstand von 1 H (Höhe) nicht einhalten.

Der Bauherr möchte hinter seiner Garage mit etwas Abstand ein Gartenhaus mit 7 m² Grundfläche und einer Höhe von 2,50 m errichten. Da die Baugrenzen recht eng gefasst sind, wird die Hütte außerhalb der Baugrenzen liegen. Der Bauherr führt an, dass das Gartenhaus an dieser Stelle am sinnvollsten zu verwirklichen ist.

Der angrenzende Nachbar hat dem Vorhaben zugestimmt.

Das geplante Gartenhaus überschreitet nur im geringen Maß die außerhalb der Baugrenzen erlaubte Größe. Zudem erscheint die Positionierung sinnvoll. Daher geht die einhellige Meinung im Gremium dahin, dem Vorhaben zuzustimmen.

Beschluss:

Der Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/24 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 49 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 3.10.:Antrag auf isolierte Befreiung; Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 171/42 der Gemarkung Münchaurach, Bischof-Otto-Weg 3

Sachvortrag:

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2 m genehmigungsfrei. Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Eisgrund III". Gem. dessen Festsetzungen sind nur Zäune in einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Die Bauherren möchten an der südlichen Grundstücksgrenze an zwei Stellen einen Industriesichtschutzzaun mit einer Höhe von 1,80 m errichten. Eine Hecke ist an dieser nicht mehr möglich, da Wärmepumpenschläuche im Grund verlaufen, die Schaden nehmen könnten.

Der Zaun wird ihrer Ansicht nach zum Schutz der Privatsphäre benötigt, da Bad und WC und Kinderzimmer zur Straße hin liegen.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Der Vorsitzende verweist darauf, dass kürzlich bereits ähnliche Anträge in diesem Bereich gestellt und abgelehnt wurden.

Gegen Hecken, also einen grünen Sichtschutz, wäre nichts einzuwenden.

Die Meinung im Gremium geht dahin, den eingeschlagenen Kurs weiterzuverfolgen und die Zustimmung zum Sichtschutzzaun zu verweigern.

Beschluss:

Der Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 171/42 der Gemarkung Münchaurach, Bischof-Otto-Weg 3 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 3.11.:Antrag auf isolierte Befreiung; Errichtung eines Doppelcarports mit Geräteraum auf dem Grundstück Fl.- Nr. 75 der Gemarkung Falkendorf, Höchstadter Straße 13

Sachvortrag:

Grundsätzlich ist die Errichtung von Carports mit einer Fläche bis zu 50 m² gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO verfahrensfrei. Jedoch müssen auch bei einem verfahrensfreien Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans "Falkendorf 1a". Nach Nr. 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Der Bauherr möchte für das angrenzende Wohngebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze einen Doppelcarport mit Geräteraum mit einer Grundfläche von ca. 48 m² errichten. Dieser befindet sich komplett außerhalb der Baugrenzen.

Der im Bebauungsplan vorgesehene Platz für die Garage befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze. Die jetzt geplante Situierung an der nördlichen Grundstücksgrenze erscheint aber sinnvoll, zumal das Grundstück von der Höchstadter Straße her erschlossen ist und nicht wie im Bebauungsplan ursprünglich vorgesehen vom "Hirschberg".

Die Nachbarn haben ihr Einverständnis mit der Planung erteilt.

Aus dem Ausschuss kommen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Beschluss:

Der Errichtung eines Doppelcarports mit Geräteraum auf dem Grundstück Fl.-Nr. 75 der Gemarkung Falkendorf, Höchstadter Straße 13 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 3.12.:Antrag auf isolierte Befreiung;
Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 170/25 der
Gemarkung Münchaurach, Eisgrund 17**

Sachvortrag:

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2 m genehmigungsfrei. Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten

Bebauungsplanes "Eisgrund III". Gem. dessen Festsetzungen sind nur Zäune in einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Der Antragsteller möchte an der westlichen Grundstücksgrenze zusammen mit seinem Nachbarn (Eisgrund 19) einen Betonsichtschutzzaun mit 2 m Höhe errichten.

Aufgrund der Trockenheit wird die bestehende Hecke zunehmend dürr und kann nicht erhalten werden. Es soll aber dennoch Sichtschutz gewährleistet sein.

Im Bereich des geltenden Bebauungsplanes sind an den seitlichen Grenzen Maschendrahtzäune erlaubt. Nicht zulässig sind Mauern.

Der geplante Zaun soll aus Betonplatten bestehen, was zu einer mauerartigen Ansicht führt.

Da der Nachbar zusammen mit dem Antragsteller den Sichtschutz errichten möchte, hat er dem Vorhaben zugestimmt.

BGM Schumann verweist auf frühere Entscheidungen bzgl. Sichtschutzzäune, die in dieser Form nicht zugelassen wurden.

Es wird überlegt, ob, da die Sichtschutzwand zwischen den Grundstücken liegt, von den strengen Vorgaben, abgegangen werden könnte. Die Meinung geht jedoch dahin, dass von den Vorgaben des Bebauungsplanes nicht abgewichen sollte.

Beschluss:

Der Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 170/25 der Gemarkung Münchaurach, Eisgrund 17 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

Sachvortrag:

Ø Frau Ruppert teilt mit, dass aufgrund des Ausfalls der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 30.03.2020 der 1. Bürgermeister gem. § 37 Abs. 3 GO in zwei Fällen das gemeindliche Einvernehmen erteilt hat:

- Errichtung einer Unterstellhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 20/1 der Gemarkung Falkendorf, Hauptstraße 22

- Tektur zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 280/1 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 16

Ø GRM Stadie teilt mit, dass er nochmals das Gespräch mit den Eigentümern des Grundstückes Fl.-Nr. 20 der Gemarkung Neundorf, Neundorfer Str. 20 wegen der Möglichkeit der Verbreiterung des Steinleitenweges in Verbindung gesetzt hat. Sie wären zum Verkauf eines Streifens bereit, wenn die Gemeinde beim Abriss der Scheune helfen würde. Es wird ein weiterer Gesprächstermin mit Beteiligung des 1. Bürgermeisters angestrebt.

Ø GRM Stadie fragt an, ob im Bereich des Bebauungsplanes "Neundorf Ost" eine Fernwärmelösung möglich wäre. Es könnte eventuell eine zentrale Hackschnitzelheizung auf einem Grundstück errichtet werden. BGM Schumann gibt kurz zu bedenken, dass diese Einplanung das Verfahren insgesamt verzögern könnte. Es sollten jedoch die Interessenten bzgl. der Bauplätze hierzu gehört werden.