

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

am Montag, dem 15.01.2018 um 19.00 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes.

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Schumann

Schriefführerin: Frau Ruppert

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 19.00 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:

- GRM Frank Jordan (anwesend ab 19.03 Uhr)
- GRM Richard Schnappauf
- GRM Thomas Schuh
- GRM Lisa Scherzer
- GRM Armin Stadie
- GRM Siegfried Wagner

Es fehlen entschuldigt:

- 2. BGM Peter Jordan (privat verhindert) vertreten durch GRM Lisa Scherzer
- 3. BGM Konrad Kreß (privat verhindert) vertreten durch GRM Richard Schnappauf

Unentschuldigt: ./.

## **TAGESORDNUNGSPUNKTE**

### Öffentliche Sitzung:

#### **TOP 1**

#### **Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 04.12.2017**

Die Sitzungsniederschrift vom 04.12.2017 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 04.12.2017**

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

**TOP 3****Vollzug des BauGB und der BayBO****TOP 3.1****Antrag auf Baugenehmigung;****Neubau eines Doppelhauses auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 83 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 28**

Das Grundstück liegt in einem Gebiet für das die Gemeinde eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen hat. Gem. § 14 Abs. 2 BauGB können Ausnahmen zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Planung wurde dem mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragten Planer vorgelegt.

Er hat folgende Einwände:

Der Entwurf berücksichtigt nicht das planerische Ziel aus dem städtebaulichen Rahmenplan, entlang der Schulstraße auf der Ostseite einen Gehweg zu errichten. Dies wäre problemlos möglich, wenn man das geplante Gebäude geringfügig nach Osten verschiebt und die geplanten Stellplätze anders anordnet.

Anders als der Planer vorschlägt geht die Meinung im Bauausschuss dahin, den Gehweg nicht zu verschwenken und die Stellplätze, die senkrecht vor dem Gebäude angeordnet werden müssten, hinter den geplanten Gehweg zu verlegen.

Die erdgeschossigen Anbauten konnten vom Planer planungs- und bauordnungsrechtlich noch nicht abschließend beurteilt werden, da eventuell hierfür separate Festsetzungen getroffen werden müssten. Auf den kleinen Grundstücken würden die künftigen Bewohner mehr Platz erhalten, wenn auf die beiden Anbauten zugunsten eines verlängerten Gebäudes verzichtet würde.

Ansonsten kann dem Bau trotz starker Verschattung des östlichen Doppelhauses durch die bestehende Scheune auf dem Nachbargrundstück zugestimmt werden.

Die Entwässerungsplanung kann wie eingezeichnet nicht erfolgen, da in diesem Bereich der Schulstraße kein Kanal verläuft. Die Entwässerung muss zum jetzigen Zeitpunkt über den südöstlichen Teil des Grundstückes erfolgen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 83 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 28 wird unter der Maßgabe erteilt, dass die Stellplätze aufgrund des geplanten Gehweges entsprechend angeordnet werden, die Planung der Flachdachanbauten überdacht und die Entwässerungsplanung den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst wird.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

**TOP 3.2****Antrag auf Baugenehmigung;****Anbau an das bestehende Mehrfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 75 der Gemarkung Falkendorf, Höchstadter Straße 13**

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

Der Bauherr plant einen Anbau an das bereits bestehende 4-Familienwohnhaus. Es wird eine weitere Wohneinheit geschaffen.

In nord-westlicher Richtung wird das Baufenster geringfügig überschritten. Ansonsten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten. Ebenso werden die Abstandsflächen eingehalten.

Es werden für die insgesamt 5 Wohneinheiten 10 Stellplätze ausgewiesen.

Gegen die Überschreitung der Baugrenze kommen aus dem Gremium keine Einwände.

Allerdings hat der südlich gelegene Nachbar mit Schreiben vom 09.01.2018 an den Bauausschuss Bedenken wegen der Zulässigkeit der Entwässerung des Anbaus geltend gemacht. Bereits das

ursprüngliche Gebäude wird über das Grundstück Fl.-Nr. 292/8 Gemarkung Falkendorf entwässert. Hierfür wurde keine Grunddienstbarkeit eingetragen.

Dieser Zustand rührt daher, dass in der Vergangenheit beide Grundstücke im Besitz einer Familie waren und eine entsprechende Sicherung des Rechts nicht vorgenommen wurde. Solange an der Abwasseranlage nichts geändert werden muss, unterliegt sie nach der Rechtsauffassung, der die Verwaltung folgt, dem Bestandsschutz. Für das Baugenehmigungsverfahren ist daher davon auszugehen, dass die abwassertechnische Erschließung gesichert ist.

Nichtsdestotrotz sollte diesbezüglich auch aus Gründen der weiteren Rechtssicherheit eine einvernehmliche Regelung zwischen den Eigentümern gefunden werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Anbaus an das bestehende Mehrfamilienwohnhaus unter Befreiung zur Festsetzung des Bebauungsplanes zu den Baugrenzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 75 der Gemarkung Falkendorf, Höchstadter Straße 13 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

**TOP 3.3**

**Antrag auf Baugenehmigung;**

**Neubau eines 3-Familienwohnhauses, Einbau eines Technikraumes mit Heizung und Kamin in das angrenzende landwirtschaftliche Betriebsgebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 34 der Gemarkung Falkendorf, Milchhausstraße 10**

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 plant einen Teil eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes abzureißen und an dieser Stelle ein 3-Familienhaus zu errichten. Hierfür soll ein bestehendes Güllesilo abgerissen werden.

In einem Teil des bestehenbleibenden Gebäudes wird der notwendige Technikraum mit Heizung und Kamin eingebaut.

Für die 3 neuentstehenden Wohneinheiten werden 6 Stellplätze ausgewiesen.

Aus dem Gremium kommen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Allerdings geht die einhellige Meinung dahin, dass die geplante Dachneigung sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines 3-Familienwohnhauses, Einbau eines Technikraumes mit Heizung und Kamin in das angrenzende landwirtschaftliche Betriebsgebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 34 der Gemarkung Falkendorf, Milchhausstraße 10 wird unter der Maßgabe erteilt, dass die Dachneigung des Neubaus an die der Umgebungsbebauung angepasst wird.

Abstimmungsergebnis: 6 gegen 0 Stimmen

GRM F. Jordan enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Diskussion und Abstimmung.

**TOP 3.4**

**Antrag auf isolierte Befreiung;**

**Errichtung eines erhöhten Zaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/8 der Gemarkung Münchaurach, Steinstraße 1**

Grundsätzlich ist die Errichtung eines Zaunes bis zu 2,00 m gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 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 „Münchaurach Nord II“. Nach Nr. 8 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes darf die Höhe der Einfriedung 1,10 m nicht übersteigen.

Die Bauherren planen an der östlichen Grundstücksgrenze auf 12 m Länge einen Zaun aus Maschendraht in Höhe von 2,00 m.

Der Zaun wird in dieser Höhe benötigt, da sowohl die Antragsteller als auch die östlichen Nachbarn Hundehalter sind. In der momentanen Situation kann aufgrund der Hanglage und der Auffüllungen durch den Nachbarn mit einem Zaun in Höhe von 1,10 m nicht sichergestellt werden, dass ein Überwechseln der Hunde verhindert wird.

Der Zaun wäre vom Nachbarn in einer Höhe von 1,30 m bis zu 1,80 m sichtbar.

Der weitere Grenzbereich wurde bereits durch den Nachbarn mit entsprechenden Zäunen gesichert.

Der direkt im Osten angrenzende Nachbar wurde durch die Gemeinde beteiligt, hat sich aber nicht geäußert.

Die Antragstellerin hat zur Veranschaulichung der Situation dem Antrag Fotos beigefügt. Daraus wird offensichtlich, dass aufgrund des veränderten Geländeverlaufs der Zaun in der zulässigen Höhe nicht mehr ausreichend ist.

Daher geht die einhellige Meinung im Ausschuss dahin, dass einer Befreiung zugestimmt werden kann, zumal der Zaun auch nur als Maschendrahtzaun ausgeführt werden soll.

**Beschluss:**

Der Erteilung der isolierten Befreiung zur Errichtung eines erhöhten Zaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/8 der Gemarkung Münchaurach, Steinstraße 1 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

Vor Behandlung des nächsten Tagesordnungspunktes beantragt der Vorsitzende, die nach der Sitzungsladung eingegangene formlose Voranfrage auf Ausbau des Dachgeschosses mittels einer Gaube auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/21 Gemarkung Falkendorf, Bergstr. 21 b nachträglich auf die Tagesordnung zu nehmen.

Da sämtliche Mitglieder des Bauausschusses anwesend sind und keine Einwendungen gegen die Ergänzung der Tagesordnung hat, wird der Antrag unter Tagesordnungspunkt 3.5 aufgenommen.

**TOP 3.5**

**Formlose Voranfrage;**

**Ausbau des Dachgeschosses mittels einer Gaube auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/21 Gemarkung Falkendorf, Bergstr. 21 b**

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

Die Bauherren planen, das Dachgeschoss mittels einer Dachgaube auszubauen, um das Bad, einen Abstellraum und im Idealfall eines der Kinderzimmer besser nutzbar zu machen.

Gem. der Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplanes sind Dacherker, Dachgauben und sonstige Dachaufbauten nicht zulässig.

In der direkten Umgebung wurden noch keine Gauben aufgebracht. Im Bereich des Bebauungsplanes wurde jedoch schon öfter von dieser Festsetzung abgewichen.

Die Bauherren haben mehrere Varianten eingereicht, um anhand dieser abzuklären, ob das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt wird.

Prinzipiell stehen die Mitglieder des Bauausschusses dem Vorhaben positiv gegenüber. Allerdings wäre aus ihrer Sicht eine andere Form der Gauben wünschenswert. Eine SchlepPGAube wäre insgesamt nicht so auffällig. Auch sollte die Gaube eine bestimmte Größe nicht überschreiten, um ein harmonisches Bild zu erzielen. Am sinnvollsten erscheint, es eine Gaube über zwei Räume zu errichten. Allerdings sollte jedoch die Breite der Gaube 1/3 der Dachlänge der Doppelhaushälfte nicht überschreiten.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Ausbau des Dachgeschosses mittels einer Gaube auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/21 Gemarkung Falkendorf, Bergstr. 21 b wird unter der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass die geplante Gaube als SchlepPGAube ausgeführt wird und die Breite nicht 1/3 der Dachlänge der Doppelhaushälfte überschreitet.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

**TOP 4**

**Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen**

- Frau Ruppert teilt mit, dass die Gemeinde erneut an der 20. Änderung des Regionalplanes Region Nürnberg beteiligt wurde. Bereits in der ersten Beteiligung ergaben sich keine Punkte, die die Stellungnahme der Gemeinde erfordert hätte. Der Gemeinderat kam in seiner Sitzung vom 26.07.2017 überein, dass die Abgabe einer Stellungnahme im Zuge der Beteiligung am Regionalplanverfahren der Region Nürnberg nicht notwendig sei. Da sich bzgl. der Gemeinde Aurachtal keine Änderung zum Stand der Planung im Juli ergibt, genügt die Kenntnisnahme der Beteiligung durch den Ausschuss.

v.g.u.

Ruppert  
Schriftführerin

Klaus Schumann  
1. Bürgermeister  
Ausschussvorsitzender