

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal

am Montag, dem 18.06.2018 um 20.00 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes.

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Schumann

Schrifführerin: Frau Ruppert

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 20.00 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:

- 2. BGM Peter Jordan
- GRM Frank Jordan
- 3. BGM Konrad Kreß
- GRM Thomas Schuh
- GRM Armin Stadie
- GRM Siegfried Wagner

Es fehlen entschuldigt: ./.

Unentschuldigt: ./.

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentliche Sitzung:

TOP 1

Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 07.05.2018

Die Sitzungsniederschrift vom 07.05.2018 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 07.05.2018

Folgende Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 07.05.2018 werden bekannt gegeben:

Formlose Voranfrage:

Nutzungsänderung der Werkhalle in eine Spielhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 528/3 der Gemarkung Münchaurach, Dorfäcker 2

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung der Werkhalle in eine Spielhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 528/3 der Gemarkung Münchaurach, Dorfäcker 2 wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 0 gegen 7 Stimmen

Die Gemeinde stellt das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht.

Zustimmung zu Verkauf des Grundstückes Fl.-Nr. 447/1 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 68

Beschluss:

Die Zustimmung zum Verkauf des Grundstückes Fl.-Nr. 447/1 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 68 wird unter der Maßgabe erteilt, dass den Käufern die Verpflichtungen aus dem ursprünglichen Kaufvertrag auferlegt werden.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3

Vollzug des BauGB und der BayBO

TOP 3.1

Antrag auf isolierte Befreiung;

Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 187/1 der Gemarkung Münchaurach, Fürther Straße 33

Grundsätzlich ist die Errichtung eines Sichtschutzzaunes mit einer Höhe von bis zu 2 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 Süd“. Nach Nr. 8 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Einfriedungen nur in einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Die Bauherrin plant an der süd-östlichen Grundstücksgrenze einen Sichtschutzzaun mit einer Höhe von ca. 1,80 m bis 2,00 m auf einer Länge von ca. 17 m. Sollte dies nicht gewünscht sein, kann sie sich auch nur einen Sichtschutz auf einer Länge von ca. 7 m im mittleren Bereich der Grenze vorstellen.

Die südlichen Nachbarn sind mit einem Sichtschutz auf der ganzen Länge des Grundstückes nicht einverstanden. Allein schon durch den Umbau des Nachbarhauses seien sie durch den Schattenwurf beeinträchtigt und fühlen sich „eingebaut“. Dies würde durch einen solchen Zaun noch verstärkt werden.

Die verkürzte Variante könnte eventuell akzeptiert werden. Diese sollte aber ab der östlichen Grundstücksgrenze aufgestellt werden, so dass der mittlere Bereich frei bleibt. Dies entspricht jedoch nicht dem Wunsch der Antragsteller. Ein Sichtschutz an dieser Stelle ist auch aufgrund der Bebauung dort nicht notwendig.

Eine Zustimmung der südlichen Nachbarn wird auch von der Bedingung abhängig gemacht, dass der Zaun in einer mit ihnen abgestimmten Farbe gestrichen wird.

BGM Schumann erläutert nochmals kurz die bauliche Vorgeschichte, aus der sich das etwas angespannte Nachbarschaftsverhältnis und der Wunsch der Bauherrin nach einem Sichtschutzzaun erklärt.

GRM Schuh verweist darauf, dass eine solche Befreiung normalerweise nur erteilt wird, wenn die Zustimmung des Nachbarn vorliegt. In diesem Fall liegt diese nicht vor und eine Abwägung der Interessen an dieser Stelle erscheint ebenfalls sehr schwierig.

Die einhellige Meinung im Ausschuss geht daher dahin, keine Befreiung für den Sichtschutzzaun zu erteilen.

Beschluss:

Die Zustimmung zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 187/1 der Gemarkung Münchaurach, Fürther Straße 33 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 0 gegen 7 Stimmen

Die Zustimmung zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes wird nicht erteilt

TOP 3.2**Antrag auf isolierte Befreiung;
Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 434/19 der Gemarkung Münchaurach, Kärntner Straße 7 a**

Grundsätzlich ist die Errichtung eines Sichtschutzzaunes mit einer Höhe von bis zu 2 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 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Einfriedungen nur in einer Höhe bis zu 1,10 m zulässig.

Die Bauherrin plant an der östlichen Grundstücksgrenze einen Sichtschutzzaun in Höhe von ca. 1,60 m auf einer Länge von ca. 14 m.

Die betroffenen Nachbarn wurden beteiligt und haben keine Einwände gegen den geplanten Sichtschutz.

Da die betroffenen Nachbarn dem geplanten Zaun zugestimmt haben, scheint einer Zustimmung zu dieser Befreiung nichts entgegenzustehen. Kurz wird thematisiert, dass der geplante Sichtschutz sehr massiv ist und dies den Nachbarn eventuell nicht klar sein könnte. Allerdings sollte davon ausgegangen werden, dass dies zwischen den Nachbarn direkt geklärt werden kann und sich die Gemeinde an dieser Stelle besser nicht einmischet.

Beschluss:

Die Zustimmung zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 434/19 der Gemarkung Münchaurach, Kärntner Straße 7 a wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.3**Antrag auf isolierte Befreiung;
Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/19 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 39**

Das Grundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ackerlänge III“.

Der Bauherr möchte an der nördlichen Grundstücksgrenze zwei hintereinander versetzte Stützmauern errichten. Hierzu benötigt er eine Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

In Nr. 14 des Bebauungsplanes ist festgesetzt, dass Stützmauern am Übergang zum freien Gelände nicht zulässig sind.

Der Bauherr begründet seinen Wunsch damit, dass durch die terrassenartige Abstützung des Hanges eine bessere Ausnutzung des Grundstückes möglich ist. Zudem werden durch die Stützmauern die Bepflanzung des Geländes und die Grundstückspflege erleichtert.

Das Anliegen des Antragstellers wurde bereits im Dezember 2017 im Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde behandelt. Der Antrag wurde damals abgelehnt. Es wurde eine leichte Versetzung der Mauern nach Süden und die Ausführung als Natursteinmauer unter Vorlage entsprechender Pläne angeregt.

In dem jetzt vorliegenden Plan sind die zwei Stützmauern aus relativ kleinformatigen Granitsteinen in einer Höhe von jeweils ca. 0,8 m angedacht. Zwischen den Mauern soll ein bepflanzbarer Streifen in der Breite von 1 m liegen. Durch die geplante Bepflanzung wird die Mauer weitestgehend verdeckt werden.

Der Bauherr weist auch darauf hin, dass lt. Bebauungsplan an der Nordseite des Baugebietes eine Hecke durch die Gemeinde zu pflanzen ist. Auch diese wird voraussichtlich die Stützmauern verdecken.

Die westlich und östlich angrenzenden Nachbarn wurden im Vorfeld beteiligt und sind mit der Planung einverstanden.

Aus dem Gremium kommen keine prinzipiellen Bedenken gegen die in dieser Art geplante Stützmauer. Allerdings sollte die nördliche Stützmauer ein wenig, wenn möglich bis zu 0,5 m, von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden, um auch eine Heckenpflege durch die Gemeinde

gewährleisten zu können. Der Abstand zwischen den beiden Mauern könnte entsprechend verkleinert werden, so dass der Bauherr keinen Verlust an Nutzfläche hat.

Beschluss:

Die Zustimmung zur Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/19 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 39 wird unter der Maßgabe erteilt, dass die Stützmauer etwas, wenn möglich bis 0,5 m, nach Süden versetzt wird. Zum Ausgleich dafür kann der Abstand zwischen den beiden Stützmauern entsprechend verkürzt werden.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 4

Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

- Frau Ruppert teilt mit, dass eine Bauleitplanung der Gemeinde Markt Weisendorf bezüglich der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan „Weisendorf 2030“ eingegangen ist.
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.

In diesem Zusammenhang wird über Sinn, Zweck und Beteiligung an Bauleitplanungen diskutiert.

v.g.u.

Ruppert
Schriftführerin

Klaus Schumann
1. Bürgermeister
Ausschussvorsitzender