



Gremium: Bau- und Umweltausschuss (Gemeinde Aurachtal)
Sitzungsnummer: BA AUR/2021/007
Sitzungstermin: Montag, 22. Februar 2021
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:45 Uhr
Sitzungsort: Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

Niederschrift vom 22.02.2021
Bau- und Umweltausschuss (Gemeinde Aurachtal)

TAGESORDNUNG:

Öffentlicher Teil:

TOP 1.: Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift

TOP 2.: Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 18.01.2021

TOP 3.: Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung

.1.: Antrag auf Baugenehmigung;

Neubau eines Zweifamilienhauses, Einbau eines Technikraumes mit Heizung in angrenzendes landwirtschaftliches Betriebsgebäude (Tektur) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 34 der Gemarkung Falkendorf, Milchhausstraße 10 a

.2.: Antrag auf Baugenehmigung;

Umbau des bestehenden Gebäudes, sowie Errichtung von 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3 der Gemarkung Neundorf, Neundorfer Straße 30

.3.: Antrag auf Baugenehmigung;

Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 283/5 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 18

.4.: Antrag auf Vorbescheid;

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten und zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/1 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 8, 8a

.5.:Isolierte Befreiung:

Errichtung eines Carports mit Photovoltaikanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 171/23 der Gemarkung Münchaurach, Bischof-Otto-Weg 4

.6.:Formlose Voranfrage:

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 14 der Gemarkung Falkendorf, Hauptstraße 23

.7.:Antrag auf Baugenehmigung:

Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 155 der Gemarkung Unterreichenbach, Kühtrieb

TOP 4.:Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Öffentlicher Teil:

TOP 1.:**Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift**

Sachvortrag:

Beschluss:

Auf entsprechende Nachfrage wird festgehalten, dass gegen den mit der Ladung ausgegebene Entwurf der Sitzungsniederschrift vom 18.01.2021 keine Einwendungen erhoben werden, sodass die Genehmigung gemäß Art. 54 Abs. 2 GO erteilt ist.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 2.:Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 18.01.2021

Sachvortrag:

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

TOP 3.:Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung

**TOP 3.1.:Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Zweifamilienhauses, Einbau eines Technikraumes mit Heizung in angrenzendes landwirtschaftliches Betriebsgebäude (Tektur) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 34 der Gemarkung Falkendorf, Milchhausstraße 10 a**

Sachvortrag:

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

Bereits im Jahr 2018 wurde das ursprüngliche Vorhaben genehmigt. Der Bauherr hat sich allerdings entschlossen, das Gebäude entgegen den genehmigten Plänen (3 Geschosse) nur 2geschossig zu errichten. Um einen rechtmäßigen Zustand zu erreichen, reicht der Bauherr nun eine entsprechende Tektur ein.

Da der Baukörper nur niedriger wird und ansonsten keine Änderungen gegenüber der bereits genehmigten Form vorgenommen werden, spricht nichts dagegen dem Vorhaben in dieser Form zuzustimmen.

Aufgrund dessen kommen aus dem Gremium keine Einwände gegen die veränderte Planung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Zweifamilienhauses, Einbau eines Technikraumes mit Heizung in das angrenzende landwirtschaftliche Betriebsgebäude (Tektur) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 34 der Gemarkung Falkendorf, Milchhausstraße 10 a wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 3.2.:Antrag auf Baugenehmigung;
Umbau des bestehenden Gebäudes, sowie Errichtung von 4 Wohneinheiten
auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3 der Gemarkung Neundorf, Neundorfer Straße
30**

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

Es soll das im nördlichen Bereich des Grundstückes bestehende Gebäude in vier Wohnungen umgebaut werden. Es werden insgesamt 11 Stellplätze ausgewiesen.

Bereits Anfang letzten Jahres wurde ein fast identischer Plan eingereicht. Der Bau- und Umweltausschuss hat hierzu das Einvernehmen verweigert. Es wurden Bedenken wegen der Stellplatzsituation angemeldet. Die Praktikabilität der Nutzung der ausgewiesenen Stellplätze, insbesondere der hinter der umzubauenden Scheune eingezeichneten Parkplätze wurde in Frage gestellt.

Das Landratsamt hat mit Bescheid vom 14.01.2021 die Genehmigung des Bauvorhabens abgelehnt. Als Begründung wurde die Nichteinhaltung der notwendigen Abstandsflächen und die Bedenken des Staatlichen Bauamtes Nürnberg, das eine Herstellung einer Wendemöglichkeit für die Stellplätze fordert, um ein rückwärts Ausfahren auf die Staatstraße zu vermeiden, angeführt.

Der neue Antrag wurde im Genehmigungsverfahren eingereicht. Mit Änderung der Bayerischen Bauordnung vom 01.02.2021 wird gem. Art 58 Abs. 2 BayBO die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB genehmigungsfrei gestellt. Die Verwaltung ist jedoch der Auffassung, dass diese Vorschrift hier nicht greift, da das gesamte Gebäude eine Nutzungsänderung erfährt und die bestehende Scheune in Wohnraum umgenutzt wird. Das Baugenehmigungsverfahren ist daher durchzuführen.

Rechtlich wirken sich bzgl. des Vorhabens die geänderten Vorschriften der Bayerischen Bauordnung bzgl. der Abstandsflächen aus, die jedoch nicht durch die Gemeinde zu prüfen sind.

An der auch durch das Staatliche Bauamt bemängelten Stellplatzsituation hat sich jedoch nichts geändert und stellt sich ebenso prekär dar wie zum Zeitpunkt des ersten Bauantrages. Die Meinung der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses geht daher dahin, dass dem Vorhaben in dieser Form nicht zugestimmt werden kann.

Es wird zusätzlich auf die noch nicht abschließend geklärte Umnutzung des im vorderen Bereich des Grundstücks liegenden Gebäudes und die daraus resultierende voraussichtlich noch verschärfte Stellplatzsituation hingewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau des bestehenden Gebäudes, sowie Errichtung von 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3 der Gemarkung Neundorf, Neundorfer Straße 30 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 3.3.:Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 283/5 der Gemarkung
Falkendorf, Röthenäckerstraße 18**

Sachvortrag:

Das Vorhaben liegt Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Röthenäcker I".

Der Bauherr möchte eine Garage mit einer Fläche von 99 m² und 365 m³ errichten. Die bereits bestehende Grenzgarage wird abgerissen.

Aufgrund der Größe ist das Vorhaben baugenehmigungspflichtig und überschreitet nach Westen hin leicht die Baugrenze.

Aufgrund der Länge des Vorhabens kann die Garage nicht als Grenzbebauung errichtet werden, da sie sonst Abstandsflächen auslösen würde. Sie ist mit dem Mindestabstand von 3 m an der östlichen Grundstücksgrenze geplant.

Es werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 283/5 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 18 unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Baugrenzen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 3.4.:Antrag auf Vorbescheid;
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten und zwei
Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/1 der Gemarkung
Münchaurach, Königstraße 8, 8a**

Sachvortrag:

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

In den letzten zwei Sitzungen beschäftigte sich der Bau- und Umweltausschuss mit dem Vorbescheidsantrag zu zwei Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten.

In beiden Sitzungen wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt.

Die Bebauung erschien zu dicht, die Erschließung ist aus Sicht der Gemeinde nicht gesichert. Die Versiegelung des Bereichs erscheint zu hoch. Es wurde der Bauherrin nahegelegt, eine hydraulische Berechnung zu veranlassen, um sicherzustellen, dass die Kapazität des auf dem Grundstück befindlichen Kanals für die geplanten Wohneinheiten ausreichend ist, um einen weiteren schwer zu verwirklichenden und teuren Anschluss zu vermeiden.

Zu den Punkten nahm die Bauherrin erneut Stellung.

Sie teilt mit, dass eine hydraulische Berechnung in Auftrag gegeben wurde. Diese lag leider zur Sitzung nicht vor.

Aus Sicht der Bauherrin steht nichts im Wege, um die notwendigen Dienstbarkeiten für die Einfamilienhäuser auf dem Grundstück eintragen zu lassen, um die Erschließung - wege- wie kanaltechnisch- zu sichern.

Zudem werden möglichst viele versiegelungsfreie Flächen auf dem Grundstück gestaltet und Zisternen eingebracht, um das Niederschlagswasser aufzufangen.

Die Zufahrt wird in die Mitte des Grundstücks verlegt und verbreitert.

Im Gremium herrscht die Meinung, dass bevor das Einvernehmen der Gemeinde in Aussicht gestellt werden könnte, die hydraulische Berechnung vorliegen müsste. Die grundsätzlichen Bedenken gegen die zu intensive Bebauung konnten eben so wenig ausgeräumt werden. Gerade aufgrund der beengten Verhältnisse im Bereich der Einfamilienhäuser müsste eine Wendemöglichkeit nachgewiesen werden, damit ein Rückwärtsausfahren auf die Staatsstraße vermieden wird. Auf die notwendigen Sichtdreiecke zum Radweg und zur Staatsstraße wird ebenfalls hingewiesen.

So lange diese Planungen nicht vorliegen kann im Gremium nicht abschließend darüber entschieden werden.

Beschluss:

Der Antrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten und zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/1 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 8, 8a wird zurückgestellt. Die Bauherrin wird gebeten, die fehlende hydraulische Berechnung nachzureichen und planerisch nachzuweisen, dass gerade im Bereich der Einfamilienhäuser eine Wendemöglichkeit geschaffen werden kann.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 3.5.: Isolierte Befreiung;
Errichtung eines Carports mit Photovoltaikanlage auf dem Grundstück Fl.-
Nr. 171/23 der Gemarkung Münchaurach, Bischof-Otto-Weg 4**

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes "Eisgrund III".

Der Bauherr plant an der nord-östlichen Grundstücksecke einen Carport nebst Photovoltaikanlage zu errichten. Dieser ist mit einer Größe von ca. 20 m² an sich verfahrensfrei gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b) BayBO.

Allerdings sind im Bebauungsplan "Eisgrund III" Baugrenzen auch für die Errichtung von Carports festgelegt. Der geplante Standort liegt außerhalb der Baugrenzen.

Bereits im Jahr 2013 hatte der Bauherr im Verfahren der isolierten Befreiung die Genehmigung erhalten, an dieser Stelle einen Carport zu errichten. Das Vorhaben wurde jedoch nicht umgesetzt und die Genehmigung ist zwischenzeitlich abgelaufen.

Es spricht nichts gegen die erneute Planung zumal der Carport keine Seitenwände erhält und daher eine gute Sicht zum Ein- und Ausfahren und für den vorbeifließenden Verkehr herrscht.

Es werden keine Bedenken gegen die Planung laut.

Beschluss:

Die Zustimmung zur Errichtung eines Carports mit Photovoltaikanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 171/23 der Gemarkung Münchaurach, Bischof-Otto-Weg 4 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 3.6.:Formlose Voranfrage;
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten auf dem
Grundstück Fl.-Nr. 14 der Gemarkung Falkendorf, Hauptstraße 23**

Sachvortrag:

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

Die Bauherren planen ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten. Die derzeitige Bebauung soll komplett abgerissen werden.

Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage bereitgestellt werden. Im derzeitigen Entwurf sind 24 Stellplätze dargestellt. Gemäß der Satzung der Gemeinde müssten pro angefangene 6 Wohneinheiten je ein weiterer Stellplatz nachgewiesen werden (26 Stellplätze).

Bereits im Februar 2019 hatten die Bauherren eine formlose Bauvoranfrage gestellt. Der damals vorgelegte Entwurf erschien den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses zu massiv. Ebenfalls wurden Bedenken wegen der vermehrten Ein- und Ausfahrten auf die Staatsstraße angemeldet.

Durch die U-Form des nun eingereichten Entwurfs und der Reduzierung der Wohnungen wird den Einwänden Rechnung getragen.

Mit dem Staatlichen Bauamt wurde gesprochen. Dieses sieht bzgl. der Ein- und Ausfahrten auf die Staatsstraße an dieser Stelle kein Problem.

Die Meinung im Gremium geht dahin, dass das Vorhaben immer noch etwas zu groß dimensioniert ist. Eine etwas kleinere Planung wäre besser. Eine Reduzierung um zwei Wohneinheiten könnte bereits ausreichen.

Weiterhin wird erneut auf das landwirtschaftliche Anwesen auf der gegenüberliegenden Straßenseite und dessen Emissionen hingewiesen. Dies könnte zu Probleme führen, wobei jedoch die Grundstücke in einem Dorfgebiet liegen und daher die Emissionen grundsätzlich zu erdulden sind.

Es wird angeregt, da auch das Gebäude im Süden des Grundstücks abgebrochen werden soll, von den Bauherren das in den gemeindlichen Streifen ragenden Grundstücksteil zu erwerben, um die Möglichkeit zu erhalten, den Gehweg in diesem Bereich zu verbreitern.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 14 der Gemarkung Falkendorf, Hauptstraße 23 wird grundsätzlich in Aussicht gestellt. Eine kleinere Planung (2 Wohnungen weniger) würde auch im Hinblick auf die Stellplätze begrüßt werden.

Auf den landwirtschaftlichen Betrieb auf der gegenüberliegenden Straßenseite und dessen Emissionen wird hingewiesen.

Die Möglichkeit des Erwerbs des in den gemeindlichen Streifen ragenden Grundstücksteils von den Bauherren, um die Möglichkeit zu erhalten, den Gehweg in diesem Bereich zu verbreitern, soll gegenüber den Bauherren angesprochen werden.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 3.7.:Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 155 der Gemarkung Unterreichenbach, Kühtrieb**

Sachvortrag:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Die Bauherren planen die Erweiterung der bereits bestehenden landwirtschaftlichen Lagerhalle für Maschinen, Getreide- und Streulagerungen.

Da das Vorhaben einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt, zudem nicht ersichtlich ist, dass öffentliche Belange entgegenstehen, erscheint die Planung zulässig.

Es wird kurz angesprochen, dass eine als landwirtschaftliche Lagerhalle errichtete Halle auch als solche genutzt werden müsse. Die Meinung im Gremium geht dahin, dass ein solcher Hinweis an dieser Stelle nicht angebracht ist. Die Überprüfung der entsprechenden Nutzung obliegt nicht dem Bau- und Umweltausschuss.

Anderweitige Einwände gegen die Planung werden nicht erhoben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 155 der Gemarkung Unterreichenbach, Kühtrieb wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 4.: Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Sachvortrag:

Es erfolgen keine Wortmeldungen.