

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal

am Montag, dem 26.03.2018 um 19.00 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes.

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Schumann

Schrifführerin: 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 Thomas Fuchs
- GRM Frank Jordan
- 3. BGM Konrad Kreß
- GRM Thomas Schuh
- GRM Armin Stadie
- GRM Siegfried Wagner

Es fehlen entschuldigt:

- 2. BGM Peter Jordan (privat verhindert)
vertreten durch GRM Thomas Fuchs

Unentschuldigt: ./.

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentliche Sitzung:

TOP 1

Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 15.01.2018

Die Sitzungsniederschrift vom 15.01.2018 wurde mit der Ladung übersandt. Einwände werden nicht erhoben. Somit wird festgehalten, dass die erforderliche Genehmigung erteilt ist.

Der Vorsitzende beantragt die Absetzung der Tagesordnungspunktes 3.6, da keine entsprechenden Bauantragsunterlagen bei der Verwaltung eingereicht wurden.

Die Ausschussmitglieder stimmen der Absetzung des Tagesordnungspunktes 3.6 zu.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen.

TOP 2

Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 15.01.2018

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

TOP 3

Vollzug des BauGB und der BayBO

TOP 3.1

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.

Mit Beschluss vom 15.01.2018 hat der Bau- und Umweltausschuss das Einvernehmen zu dem Vorhaben nur unter der Maßgabe erteilt, dass die Dachneigung des Neubaus an die Umgebungsbebauung angepasst wird.

Der Bauherr machte gegenüber dem Landratsamt geltend, dass im Hinblick auf die Bebauung in der näheren Umgebung sich kein einheitliches Bild bietet. Eine Ablehnung des Einvernehmens aus rein gestalterischen Gründen sei daher nicht rechtmäßig.

Das Landratsamt Erlangen-Höchstädt folgt nach einem Ortstermin dieser Meinung und würde das gemeindliche Einvernehmen ersetzen. Es möchte der Gemeinde die Gelegenheit geben, nochmals über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

Die Meinung im Ausschuss geht dahin, dass sich die Neigung des Daches in dem Gebiet nicht einpasst. Auch wenn schon unterschiedliche Dachneigungen, bestehen, ist dies aus Sicht des Gremiums kein Grund einem weiteren sich nicht einpassenden Dach zuzustimmen, das die optische Situation weiter verschärft.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung 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 bezüglich der Dachneigung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 0 gegen 6 Stimmen

Der Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 15.01.2018 wird aufrechterhalten.

Aufgrund persönlicher Beteiligung enthält sich GRM F. Jordan der Diskussion und Stimme.

TOP 3.2

Antrag auf Baugenehmigung;

Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 93/12, Gemarkung Münchaurach, Im Weinberg 4

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.

Die Bauherrin möchte das bestehende Gebäude abreißen und stattdessen ein Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten errichten.

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Gebäude mit einer ähnlichen Dachneigung und ähnlicher Art und Maß der baulichen Nutzung.

Für die 3 Wohneinheiten müssen gem. der Stellplatzsatzung 6 Stellplätze nachgewiesen werden. 4 Stellplätze werden direkt auf dem Baugrundstück errichtet. Die zwei noch fehlenden sollen auf dem Grundstück Im Weinberg 2 gebaut werden.

Von mehreren Mitgliedern des Ausschusses wird angemerkt, dass der Neubau grundsätzlich positiv gesehen wird. 3. BGM Kreß merkt hierzu weiter an, dass er die geplante Bebauung an dieser Stelle für zu intensiv hält. Kritisch wird weiterhin gesehen, dass die benötigten Stellplätze nur zum Teil auf dem Baugrundstück selbst ausgewiesen werden. Zu beachten sei, dass im ganzen Bereich der Straßen „Im Weinberg“ und „Kellergasse“ eine beengte Park- und Fahrsituation besteht. Insbesondere wurden schon bei einem früheren Bauprojekt (Kellergasse 1) auf dem Grundstück „Im Weinberg 2“ bereits Stellplätze übernommen. Es wird die Befürchtung ausgesprochen, dass bei einem eventuellen Verkauf die Parkplätze verloren gehen könnten.

BGM Schumann erklärt hierzu, dass diese Parkplätze jedenfalls dinglich gesichert werden müssten und dann diese Gefahr nicht besteht.

Auch wenn der Stellplatzsatzung mit dieser Lösung genüge getan wird, geht die überwiegende Meinung im Ausschuss dahin, dass die Stellplätze auf dem Baugrundstück ausgewiesen werden sollten. Um den Bauherren die Gelegenheit zu geben, die Planung zu überdenken und gegebenenfalls geändert einzureichen, wird der Bauantrag bis zur nächsten Sitzung des Ausschusses zurückgestellt.

Beschluss:

Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 93/12, Gemarkung Münchaurach, Im Weinberg 4 wird zurückgestellt. Den Bauherren soll die Gelegenheit gegeben werden die Planung zu überdenken und gegebenenfalls geändert einzureichen.

Abstimmungsergebnis: 6 gegen 1 Stimmen

TOP 3.3

Antrag auf Baugenehmigung;

Anbau eines Balkons an das bestehende Werksgebäude, Ausweisung einer Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 527/1, Wirtsgrund 1 a

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Wirtshöhe II“.

Die Bauherren planen, die Errichtung eines Balkons an der Westseite des bestehenden Werksgebäudes und die Umwandlung der Büroflächen im Obergeschoss in eine Betriebsleiterwohnung.

Das Vorhaben entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes, insbesondere da die Wohnung von der Fläche her dem Gewerbebetrieb untergeordnet ist.

Bzgl. der Lagerhalle und des angebauten Bürogebäudes wurde bereits im Jahr 2011 der Stellplatznachweis geführt. Für die Wohnung werden 2 weitere Stellplätze ausgewiesen.

Da durch das Vorhaben keine Probleme aufgeworfen werden, kommen keine Bedenken aus dem Gremium.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Balkons an das bestehende Werksgebäude und Ausweisung einer Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 527/1, Wirtsgrund 1 a wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.4

Antrag auf Baugenehmigung;

Errichtung einer Schleppgaube auf dem bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/24 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 21 b

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

Die Bauherren planen, das Dachgeschoss mittels einer Dachgaube auszubauen, um das Bad 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.

In der Sitzung vom 15.01.2018 wurde aufgrund einer formlosen Bauvoranfrage das gemeindliche Einvernehmen zum Ausbau des Dachgeschosses mittels einer Gaube 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.

Die nun eingereichten Pläne entsprechen dieser Vorgabe. Es werden daher im Gremium keine Einwendungen gegen die Planung erhoben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Schleppgaube auf dem bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/24 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 21 b wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.5

Antrag auf Baugenehmigung;

Errichtung eines Balkons an dem bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 76/1 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 65

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker I“. Die Bauherren planen, die Errichtung eines Balkons an der Westseite des bestehenden Wohnhauses.

Mit dem zu errichtenden Balkon werden geringfügig die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen nach Westen hin überschritten.

Daher muss eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden.

Aufgrund der geringfügigen Überschreitung der Baugrenzen und der zentralen Lage des Gebäudes im Grundstück kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Balkons an dem bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 76/1 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 65 unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der Baugrenzen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.6

Antrag auf Baugenehmigung;

Neubau eines Doppelhauses auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 83 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 28

Der Tagesordnungspunkt wurde mangels Bauantragsunterlagen zu Beginn der Sitzung abgesetzt.

TOP 3.7

Antrag auf isolierte Befreiung;

Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 293/19 der Gemarkung Falkendorf, Hirschberg 7

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 „Falkendorf West“. Nach Nr. 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO, der auch Gartenhäuser umfasst, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Die Bauherren planen an der nördlichen Grundstücksgrenze ein Gartenhaus mit ca. 62 m³. Der Standort befindet sich außerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen.

Der Standort ist für ein Gartenhaus geeignet. Die Nachbarn wurden entsprechend beteiligt und haben dem Vorhaben zugestimmt.

Daher geht die einhellige Meinung im Gremium dahin, dem Antrag auf isolierte Befreiung zuzustimmen.

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 293/19 der Gemarkung Falkendorf, Hirschberg 7 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 4

Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

- Frau Ruppert informiert die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses über die Behandlung eines Bauvorhabens im Genehmigungsfreistellungsverfahren. Es handelt sich um die Aufstockung des Wohnhauses mit Anbau eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 93/4 der Gemarkung Münchaurach, Im Weinberg 9.

v.g.u.

Ruppert
Schriftführerin

Klaus Schumann
1. Bürgermeister
Ausschussvorsitzender