



Gemeinde Aurachtal

Niederschrift

über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Aurachtal
am Montag, 28. Februar 2022
im Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

BA AUR/2022/015

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

Anwesenheitsliste

Anwesend waren:

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Jordan, Peter

Stimmberechtigt: 3. Bürgermeisterin

Scherzer, Lisa

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Fell, Yvonne

Jordan, Frank

Schuh, Thomas

Stadie, Armin

Wagner, Siegfried

Vertretung für Schumann, Klaus

Vertretung für Stein-Echtner, Doris

Sonstige Teilnehmer

Ruppert, Katrin

Fehlend:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Schumann, Klaus

Entschuldigt fehlend - privat verhindert

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Stein-Echtner, Doris

Entschuldigt fehlend - privat verhindert

Öffentliche Tagesordnung

1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
2. Bekanntgabe von Beschlüssen der letzten nicht öffentlichen Sitzung
3. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung
- 3.1. Antrag auf Baugenehmigung;
Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau von zwei freistehenden Wohnhäusern jeweils mit Gewerbeeinheit auf dem Grundstück Fl.-Nr. 110/2, 322/1 und 322/2 der Gemarkung Münchaurach, Fürther Straße 16
- 3.2. Antrag auf Baugenehmigung;
Anbau einer Terrassenüberdachung mit einem seitlichen Wetterschutzelement auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/15 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 34
- 3.3. Antrag auf Vorbescheid;
Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 56 der Gemarkung Falkendorf, Michael-Kreß-Str. 2
- 3.4. Isolierte Befreiung;
Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/9 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 g
- 3.5. Formlose Voranfrage;
Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes "Ackerlänge IV" zur Traufhöhe auf dem Grundstück Nr. 7
4. Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Der Vorsitzende erklärt die anberaumte Sitzung um 19:30 Uhr für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht worden sind.

Der Vorsitzende stellt fest, dass der Ausschuss somit nach Art. 47 Abs. 2 und 3 GO beschlussfähig ist. Einwände gegen die Tagesordnung werden von Seiten der Ausschussmitglieder nicht erhoben.

Vor Behandlung der Tagesordnungspunkte beantragt der Vorsitzende, den nach der Sitzungsladung eingegangenen Antrag (Antrag auf Erwerb einer Teilfläche eines gemeindlichen Grundstücks) nachträglich auf die Tagesordnung zu nehmen.

Da sämtliche Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses anwesend sind und keine Einwendungen gegen die Ergänzung der Tagesordnung hat, wird der Antrag auf Erwerb unter TOP 6 in die Tagesordnung aufgenommen.

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

Auf entsprechende Nachfrage wird festgehalten, dass gegen den mit der Ladung ausgegebenen Entwurf der Sitzungsniederschrift vom 24.02.2022 keine Einwendungen erhoben werden, sodass die Genehmigung gemäß Art. 54 Abs. 2 GO erteilt ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

3. BGMin Scherzer, GRM Fell und GRM Stadie enthalten sich mangels Teilnahme an der Sitzung der Stimme.

TOP 2. Bekanntgabe von Beschlüssen der letzten nicht öffentlichen Sitzung**Sachvortrag:**

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

TOP 3. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung

TOP 3.1. Antrag auf Baugenehmigung;
Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau von zwei freistehenden Wohnhäusern jeweils mit Gewerbeeinheit auf dem Grundstück Fl.-Nr. 110/2, 322/1 und 322/2 der Gemarkung Münchaurach, Fürther Straße 16

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 näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ohne dass damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden wäre. Zudem liegt das Anwesen im Bereich des Sanierungsgebietes in Münchaurach.

Die Planung wurde durch einen Architekten, der die Interessen der Gemeinde im Hinblick auf das Sanierungsgebiet vertreten hat, begleitet.

Das bestehende Gebäude soll abgerissen werden. An dessen Stelle wird ein Wohnhaus mit Satteldach errichtet, wobei aufgrund der Nähe zur Aurach und der Überschwemmungsgefahr im Erdgeschoss Garage und Gewerbe geplant sind.

Im nord-östlichen Bereich des angrenzenden Grundstücks soll ein weiteres, jedoch nur eingeschossiges, Wohngebäude mit Pultdach errichtet werden.

Der nördlich gelegene Nachbar hat Bedenken gegen das Vorhaben geäußert. Er befürchtet, dass sich durch die Länge und baubedingte Aufschüttungen des auf Fl.-Nr. 110/2 der Gemarkung Münchaurach geplanten Gebäudes sich die Überschwemmungsgefahr für sein und angrenzende Anwesen vergrößert.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die entsprechenden Behörden durch das Landratsamt beteiligt und deren Stellungnahmen eingeholt und in das Genehmigungsverfahren und die Genehmigung einfließen werden.

Bezüglich der Planungen kommen grundsätzlich keine Einwendungen aus dem Gremium.

Allerdings besteht auf dem Grundstück Fl.-Nr. 322/2 der Gemarkung Münchaurach ein Geh- und Fahrrecht für die Gemeinde. Die freie Zufahrt mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu dem im Westen liegenden gemeindlichen Grundstück Fl.-Nr. 322 muss jedenfalls gewährleistet bleiben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau von zwei freistehenden Wohnhäusern jeweils mit Gewerbeinheit auf dem Grundstück Fl.-Nr. 110/2, 322/1 und 322/2 der Gemarkung Münchaurach, Fürther Straße 16 auch in Bezug auf die Lage im Sanierungsgebiet der Gemeinde wird erteilt.

Das für die Gemeinde auf dem Grundstück Fl.-Nr. 322/2 Gemarkung Münchaurach bestehende Geh- und Fahrrecht muss weiterhin ausübbar und die Möglichkeit der Bewirtschaftung des westlich gelegenen gemeindlichen Grundstücks gewährleistet bleiben.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 3.2. Antrag auf Baugenehmigung;
Anbau einer Terrassenüberdachung mit einem seitlichen Wetterschutzelement auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/15 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 34

Sachvortrag:

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

Die geplante Terrassenüberdachung ist aufgrund seiner Tiefe und der geplanten Seitenwand nicht verfahrensfrei und daher baugenehmigungspflichtig.

Das Vorhaben bedarf aufgrund der geplanten Ausführung Befreiungen zu Dachneigung, Dacheindeckung und Dachform.

Aufgrund seines untergeordneten Charakters des Anbaus und der transparenten Konstruktion der Terrassenüberdachung sind die Befreiungen städtebaulich vertretbar. Die Zustimmung der Nachbarn zu dem Vorhaben liegt vor.

Aus dem Gremium kommen keine Einwendungen gegen die Planung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau einer Terrassenüberdachung mit einem seitlichen Wetterschutzelement auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/15 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 34 unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Dachneigung, Dacheindeckung und Dachform wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 3.3. Antrag auf Vorbescheid;
Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 56 der Gemarkung Falkendorf, Michael-Kreß-Str. 2

Sachvortrag:

Der Antragsteller möchte im westlichen Bereich des Grundstücks ein Wohnhaus errichten. Der angedachte Ort liegt jedoch im sogenannten Außenbereich gem. § 35 BauGB. Der Bereich des einfachen Bebauungsplanes „Kleines Dorf“ endet weiter östlich an dem bestehenden Wirtschaftsgebäude und wird nach Süden versetzt nach Westen ausgeweitet.

Der Antragsteller möchte geklärt wissen, ob eine Bebauung an der gewünschten Stelle genehmigungsfähig wäre.

Der Vorsitzende führt aus, dass im Bereich des Kleinen Dorfes in Falkendorf zu einer geregelten Entwicklung und Begrenzung des Gebietes ein sogenannter einfacher Bebauungsplan erlassen wurde. In diesem Verfahren waren die Anwohner entsprechend beteiligt worden.

In der jüngeren Vergangenheit waren bereits ähnliche Anfragen und Anträge abschlägig beschieden worden, auch mit dem Hinweis, dass eine Ausweitung des bebaubaren Gebietes nicht gewünscht ist. Die Meinung im Ausschuss geht dahin, dass Neubauten grundsätzlich zu begrüßen sind, aber auch im Zuge der Gleichbehandlung gegenüber den früheren Fällen das Einvernehmen zu diesem Vorhaben nicht erteilt werden kann.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 56 der Gemarkung Falkendorf, Michael-Kreß-Str. 2 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

TOP 3.4. Isolierte Befreiung;
Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/9 der Gemarkung
Münchaurach, Ackerlänge 13 g

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ackerlänge V“. Der Bauherr möchte einen gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b) BayBO an sich verfahrensfreien Carport für einen Wohnwagen errichten.

Im Bebauungsplan ist jedoch festgelegt, dass Carports nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen.

Der Antrag wurde bereits in der Sitzung vom 13.12.2021 behandelt. Grundsätzlich wurde das Vorhaben, einen Stellplatz für den Wohnwagen auf dem Grundstück zu schaffen, positiv bewertet. Allerdings ging die Meinung im Gremium dahin, dass der Carport zu nah an der Erschließungsstraße platziert wäre. Ein Einrücken des Carports um mindestens 1 m in das Grundstück wurde angeregt und wurde dann als zustimmungsfähig angesehen.

Der Bauherr ändert daraufhin seinen Antrag insoweit ab, dass nur noch ein Carport mit einer Gesamtlänge von 7 m errichtet werden soll und an jeder Stelle mindestens 1 m Abstand zur Straße aufweist.

Der Bauherr wurde darauf hingewiesen, dass mit der jetzigen Planung die zulässige Grenzbebauung immer noch überschritten werden würde und der Nachbar die entsprechenden Abstandsflächen übernehmen müsste.

Nachdem der Antragsteller die Planung entsprechend den Vorgaben des Ausschusses geändert hat, bestehen keine Einwände mehr gegen das Vorhaben.

Beschluss:

Die Zustimmung zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/9 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 g wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 3.5. Formlose Voranfrage;
Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes "Ackerlänge IV" zur Traufhöhe auf dem Grundstück Nr. 7

Sachvortrag:

Die Antragsteller sind die Käufer des Grundstücks Nr. 7 im Gebiet des Bebauungsplans „Ackerlänge IV“.

Sie möchten ohne Keller bauen und sind auch auf Stauraum und auf die Unterbringung eines Homeoffice-Platzes im Dach angewiesen. Sie möchten die erlaubten 45 ° Dachneigung so gut wie möglich ausnutzen und möchten dies durch einen um 40 cm erhöhten Kniestock erreichen.

Da die erstrebte Befreiung und die Gründe hierfür auf jedes andere Grundstück im Plangebiet übertragbar wären, liegt die für die Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB notwendige Atypik der Grundsituation nicht vor.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes könnte daher nicht erteilt werden.

Nachdem in den letzten Sitzungen ähnlich gelagerte Anfragen gerade auch für dieses Baugebiet abgelehnt wurden und sich an der grundlegenden Situation nichts geändert hat, wird keine weitere Diskussion bezüglich der Anfrage geführt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes "Ackerlänge IV" zur Traufhöhe auf dem Grundstück Nr. 7 wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

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

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht in Aussicht gestellt.

TOP 4. Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Sachvortrag:

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Ende der Sitzung: 20:01 Uhr

Für die Richtigkeit:

v.g.u.

Peter Jordan
2. Bürgermeister

Katrin Ruppert
Schriftführung