

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal

am Montag, dem 31.07.2017 um 20.00 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes

Vorsitzender: 2. Bürgermeister Peter Jordan

Schriefführerin: 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:

- GRM Frank Jordan
- GRM Lisa Scherzer
- GRM Richard Schnappauf
- GRM Thomas Schuh
- GRM Armin Stadie
- GRM Siegfried Wagner

Es fehlt entschuldigt:

- 1. BGM Schumann (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 08.05.2017

Die Sitzungsniederschrift vom 08.05.2017 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 08.05.2017

Folgender Beschluss aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 08.05.2017 wird bekannt gegeben:

Formlose Anfrage auf Verkauf des Grundstückes Fl.-Nr. 497, Gemarkung Falkendorf, Hiefelwiesen an den Eigentümer des Grundstückes Fl.-Nr. 499, Gemarkung Falkendorf, Hiefelwiesen

Beschluss:

Dem Verkauf des Grundstückes Fl.-Nr. 497, Gemarkung Falkendorf, Hiefelwiesen an den Eigentümer des Grundstückes Fl.-Nr. 499, Gemarkung Falkendorf, Hiefelwiesen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 0 gegen 7 Stimmen

Dem Verkauf wird nicht zugestimmt.

TOP 3

Vollzug des BauGB und der BayBO

TOP 3.1

Antrag auf Baugenehmigung;

Anbau eines Wintergartens und eines Treppenaufganges an das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 113/3, Gemarkung Münchaurach, Königstraße 5

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich.

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 Bauherren möchten im Südosten an das bestehende Gebäude einen Wintergarten anbauen. Im Westen soll ein Treppenaufgang angebaut werden, um im Obergeschoss einen separaten Zugang zu schaffen.

Das Vorhaben des Wintergartens ist unkritisch zu sehen, da der Anbau an der straßenabgewandten Seite erfolgt und daher das Ortsbild nicht beeinträchtigen kann.

Der Treppenaufgang soll in einer Stahlkonstruktion ausgeführt werden und wird von der Straße aus sichtbar sein.

Im Ausschuss werden keine Bedenken gegen das Vorhaben geäußert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Wintergartens und eines Treppenaufganges an das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 113/3, Gemarkung Münchaurach, Königstraße 5 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.2

Antrag auf Baugenehmigung;

An- und Umbau des bestehenden Wohnhauses mit zwei Wohnungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 87/2 der Gemarkung Falkendorf, Hauptstraße 33

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich.

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 Bauherren möchten nach Nordosten hin das Gebäude zweigeschossig mit Flachdach erweitern, um ein Mehrgenerationenhaus zu realisieren. Nach Norden hin soll ein „Steg“ aus dem Obergeschoss in den Garten führen.

Straßenseitig wirkt der Anbau nicht zu dominant, so dass das Flachdach akzeptabel erscheint. Es werden keine Einwände gegen diese Planung im Ausschuss erhoben.

Problematisch ist, dass durch die dann zwei Wohnungen die drei vorgesehenen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung nicht ausreichend wären.

Die einhellige Meinung im Gremium geht dahin, dass auf jeden Fall ein weiterer Stellplatz erstellt werden muss, um der Stellplatzsatzung der Gemeinde Genüge zu tun. Weiterhin sollte im Bereich der Stellplätze der Bordstein abgesenkt werden, um ein problemloses Ein- und Ausfahren zu ermöglichen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum An- und Umbau des bestehenden Wohnhauses mit zwei Wohnungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 87/2 der Gemarkung Falkendorf, Hauptstraße 33 wird unter der Maßgabe erteilt, dass für die dann zwei Wohnungen ein weiterer Stellplatz ausgewiesen wird und vor den Stellplätzen der Bordstein entsprechend abgesenkt wird. Dies hat auf Kosten der Bauherren zu erfolgen. Die Arbeiten müssen anschließend durch den Bauhof der Aurachtal abgenommen werden.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.3**Formlose Voranfrage;****Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 31/0 der Gemarkung Unterreichenbach, Langer Strich**

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Hier ist eine Wohnbebauung nicht ohne weiteres möglich, nur in sogenannten privilegierten Fällen, z. B. wegen Hofübernahme, möglich.

Die Tochter des Grundstücksinhabers möchte ein Wohnhaus im nord-westlichen Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 31/0 der Gemarkung Unterreichenbach errichten.

Prinzipiell möchte die Gemeinde jungen Ortsansässigen ermöglichen, in ihrer Heimatgemeinde zu bauen.

Dies ist jedoch nur im bauordnungsrechtlich vorgegebenen Rahmen möglich.

Der Erlass einer Ortsabrundungssatzung ist an dieser Stelle nicht möglich, da durch die Einbeziehung des Grundstückes bzw. des Grundstücksteiles sich keine Abrundung des Ortsbildes ergäbe.

Denkbar wäre auch, das Gebiet des Grundstückes zu überplanen. Allerdings käme dies nach Ansicht des Ausschusses einer Gefälligkeitsplanung gleich, die der Gemeinde untersagt ist.

GRM Wagner fragt, ob in Unterreichenbach zu aktivierende Baulücken vorhanden sind, die von den Antragstellern genutzt werden könnten. Dies ist wohl nicht der Fall, zudem müsste dieser Grund von den Antragstellern noch erworben werden, während das Grundstück in der Anfrage bereits im Eigentum der Familie der Antragsteller steht.

Eine logische Abrundung wäre, Unterreichenbach nach Norden hin zu erweitern und den Ort in diese Richtung überplanen zu lassen. Die einhellige Meinung im Gremium geht dahin eine Überplanung des Ortsgebietes Unterreichenbach ins Auge zu fassen, wie das auch schon für andere Ortsteile der Fall ist.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 31/0 der Gemarkung Unterreichenbach, Langer Strich wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 0 gegen 7 Stimmen

Das Einvernehmen der Gemeinde wird nicht in Aussicht gestellt.

TOP 3.4**Antrag auf Baugenehmigung;****Geländeauffüllung im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 578 der Gemarkung Münchaurach, Fichtach**

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Hier sind Bauvorhaben gem. § 35 zulässig, wenn die Maßnahme einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dient.

Die geplanten Auffüllungen sind genehmigungspflichtig, da diese eine Fläche von 500 m² überschreiten.

Die betreffende Fläche ist aktuell stark uneben und für die Forstbewirtschaftung nur unter erschwerten Bedingungen nutzbar. Nach der Rodung im letzten Jahr soll vor Wiederanpflanzung eine Auffüllung in Teilbereichen mit einer Volumen von ca. 860 m³ erfolgen.

Es werden im Gremium keine Einwendungen gegen eine solche Auffüllung erhoben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Geländeauffüllung im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 578 der Gemarkung Münchaurach, Fichtach wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.5

Antrag auf Baugenehmigung;

Errichtung eines Appartementhauses mit 8 Wohneinheiten auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 468/1 der Gemarkung Münchaurach, Nähe Döhlersberg

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

Bereits im Oktober 2015 wurde in der Bauausschusssitzung über das Vorhaben als formlose Bauvoranfrage beraten.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde in Aussicht gestellt.

Die eingereichte Planung entspricht den Vorentwürfen. Einzig die nordöstlich außerhalb der Baugrenzen gelegene Garage entspricht nicht den Vorstellungen der Gemeinde. Durch den Bauherren soll über eine Verlegung der Garage nachgedacht werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Appartementhauses mit 8 Wohneinheiten auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 468/1 der Gemarkung Münchaurach, Nähe Döhlersberg wird erteilt. Das Einvernehmen zur Errichtung der Garage an der nord-östlichen Grundstücksgrenze wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.6

Formlose Bauvoranfrage;

Errichtung eines Doppelhauses, eines Einfamilienhauses und Umbau des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 83, Gemarkung Münchaurach, Königstr. 28

Formlose Bauvoranfragen des Bauherrn bzgl. des Grundstückes wurden bereits mehrfach im Ausschuss behandelt.

Auf dem Grundstück liegt ein denkmalgeschütztes Gebäude. Im jetzigen Vorschlag soll dieses von den Bauherren renoviert und so umgebaut werden, dass 6 Wohneinheiten entstehen.

Auf der westlich gelegenen Freifläche des Grundstückes (zur Schulstraße) soll ein Doppelhaus errichtet werden. Im mittleren Bereich des Grundstücks ist jetzt nur noch ein Einfamilienhaus geplant. Wegen der Bedenken bzgl. der Ein- und Ausfahrtsituation soll ein Flächentausch mit den Nachbarn durchgeführt werden, so dass eine weitere Ausfahrt auf die Kellergasse geschaffen wird.

Für das Gebäude mit den 6 Wohneinheiten werden allerdings nur 6 Stellplätze ausgewiesen. Von GRM Scherzer wird darauf hingewiesen, dass auf jeden Fall auf die nach Stellplatzsatzung vorgeschriebene Menge der Stellplätze bestanden werden muss.

GRM Schuh erklärt, dass er es nicht für sinnvoll hält, in diesem Stadium über Voranfragen zu entscheiden, zumal die von der Gemeinde erlassene Veränderungssperre wirkt und die Gemeinde dadurch Zeit hat, das Gebiet nach ihren Vorstellungen zu überplanen.

GRM Stadie gibt zu bedenken, ob die Kellergasse für das erhöhte Verkehrsaufkommen überhaupt geeignet ist, zumal ein Teil des Weges in Privateigentum steht.

GRM Wagner erklärt, dass es sehr positiv zu sehen ist, dass der Bauherr, die Bedenken der Gemeinde ernst genommen hat und versucht, entsprechende Lösungen zu finden. Nichtsdestotrotz sieht er ebenfalls das Stellplatzproblem bezüglich des denkmalgeschützten Hauses.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Doppelhauses, eines Einfamilienhauses und Umbau des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 83 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 28 wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 0 gegen 7 Stimmen

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht in Aussicht gestellt.

TOP 4

Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

v.g.u.

R u p p e r t
Schriftführerin

Peter J o r d a n
2. Bürgermeister