



Gemeinde Aurachtal

Niederschrift

über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Aurachtal
am Montag, 31. Juli 2023
im Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

BA AUR/2023/024

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

Anwesenheitsliste

Anwesend waren:

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Jordan, Peter

Vertretung für Schumann, Klaus

Stimmberechtigt: 3. Bürgermeisterin

Scherzer, Lisa

Sitzungsleitung zu TOP 2.2

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Jordan, Frank

Schuh, Thomas

Stadie, Armin

Stein-Echtner, Doris

Wagner, Siegfried

Sonstige Teilnehmer

Ruppert, Katrin

Zuhörer: 1

Fehlend:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Schumann, Klaus

Entschuldigt fehlend

Öffentliche Tagesordnung

1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
2. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung
 - 2.1. Antrag auf Baugenehmigung;
Tektur zum Neubau eines Betriebsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück F.-Nr. 528/4 der Gemarkung Münchaurach, Dorfäcker 2 a
 - 2.2. Antrag auf Vorbescheid;
Abriss der bestehenden Scheune und Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 20 der Gemarkung Falkendorf, Hauptstraße 24
 - 2.3. Antrag auf isolierte Befreiung;
Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 5/5 der Gemarkung Neundorf, Eichelberg 9
3. 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.

TOP 1.	Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
---------------	--

Beschluss:

Auf entsprechende Nachfrage wird festgehalten, dass gegen den mit der Ladung ausgegebenen Entwurf der Sitzungsniederschrift vom 19.06.2023 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. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung**TOP 2.1.** Antrag auf Baugenehmigung;
Tektur zum Neubau eines Betriebsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück F.-Nr. 528/4 der Gemarkung Münchaurach, Dorfäcker 2 a**Sachvortrag:**

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

Bereits im Jahr 2020 wurde im Genehmigungsverfahren der Bau eines Betriebsgebäudes mit Betriebswohnung genehmigt.

Der Bauherr reicht hierzu nun eine Tektur ein. Die Halle soll nun statt ca. 19 m ca. 25 m lang werden, um dem erhöhten Platzbedarf für die Spezialfahrzeuge des Bauherrn Rechnung zu tragen.

Er möchte das ursprünglich geplante Gebäude nach Osten hin erweitern. Dies ist auch aufgrund des Bebauungsplanes baurechtlich möglich.

Allerdings möchte er das nun vorhandene (bereits durch den Vorbesitzer im mittleren Bereich ein leicht erhöhtes) Gelände an der Ostseite auffüllen und eine Stützmauer errichten.

Der Bebauungsplan lässt Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zu, legt aber zugleich fest, dass Geländeunterschiede durch Böschungen auszugleichen sind und erklärt auffällig steile Böschungen und Abgrabungen als unzulässig. Insofern widerspricht sich der Bebauungsplan. Aufschüttungen werden nicht ausdrücklich erwähnt.

Ausgehend vom ursprünglichen Geländeniveau ergibt sich eine Erhöhung im östlichen Bereich von ca. 0,6 m.

Problematisch ist an dieser Stelle, dass die östlich liegenden Nachbarn beim Bau abgegraben haben und nun etwas tiefer liegen als das ursprüngliche Gelände, wobei jedoch der Versatz zur Grenze aufgefüllt und ein Beet angelegt ist.

Diese Nachbarn haben die bereits begonnenen Arbeiten für die L-Stein-Setzung gemeldet. Die Bauaufsicht wurde dahingehend involviert und ein mündlicher Baustopp verhängt. Der Architekt des Bauherrn hat den fehlenden Freiflächenplan nachgereicht.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein Grünstreifen vorgesehen, der in diesem Plan noch nicht enthalten ist und noch nachzuweisen wäre.

Die Nachbarn befürchten durch den Bau auf dem erhöhten Gelände eine Beschattung der bereits aufgebrachten PV-Anlage. Zudem monieren sie die Freilegung des Fundamentes ihres schon länger gesetzten Zaunes. Die Nachbarn könnten sich statt der Stützmauer eine Abböschung an dieser Stelle gut vorstellen.

GRM Stadie vertritt den Standpunkt, dass aufgrund des Bebauungsplanes die Mauer auch direkt an der Grenze zulässig ist.

Dies sieht GRM Schuh ebenso, empfindet es aber als unglücklich, dass die L-Steine nun direkt am bereits bestehenden Zaun gesetzt werden. Eventuell wäre ein Zaun auf diesen L-Steine eine Lösung. 3. BGMin Scherzer fügt hinzu, dass eine „Aufstockung“ des bereits bestehenden Zaunes möglich ist, so dass der Zaun von Westen her nicht überstiegen werden kann.

Als zielführend würde vom Gremium jedenfalls eine Absprache der Nachbarn untereinander gesehen werden.

Die Meinung der Ausschussmitglieder geht in die Richtung, dass eine Mauer zum Geländeausgleich an dieser Stelle die bessere Lösung darstellt. Eine Böschung wirkt schnell ungepflegt und bei Starkregen besteht die Gefahr, dass das Wasser unkontrolliert auf das Nachbargrundstück abläuft.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zum Neubau eines Betriebsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück F.-Nr. 528/4 der Gemarkung Münchaurach, Dorfäcker 2 a

wird unter der Maßgabe erteilt, dass der im Bebauungsplan vorgeschriebene Grünstreifen an der östlichen Grundstücksgrenze erstellt wird. Zudem darf an der Westseite der Mauer nur bis 10 cm unter der Oberkante aufgefüllt werden. Eine Drainage ist fachgerecht zu verlegen, um eine geordnete Entwässerung der Grundstücksfläche zu gewährleisten. Eine Absturzsicherung ist aufzubringen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 2.2. Antrag auf Vorbescheid;
Abriss der bestehenden Scheune und Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 20 der Gemarkung Falkendorf, Hauptstraße 24

Sachvortrag:

2. BGM Jordan ist aufgrund persönlicher Beteiligung gem. Art 49 GO von Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen. 3. BGMin Scherzer übernimmt für diesen Tagesordnungspunkt den Vorsitz.

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.

Der Antragsteller möchte die bestehende Scheune abreißen und ein Einfamilienhaus errichten. Er möchte in diesem Verfahren rechtssicher geklärt haben, ob die gewünschte Bebauung an dieser Stelle möglich ist.

Problematisch könnte an dieser Stelle die Nähe zur Aurach und die Lage im Überschwemmungsgebiet sein. Das Landratsamt wird diesbzgl. die entsprechenden Behörden beteiligen.

Die Erschließung ist gesichert, da sich auf dem Grundstück bereits erschlossene Bebauung befindet. Benötigte Versorgungsleitungen (Kanal, Wasser) müssten mit entsprechenden Vereinbarungen und Grunddienstbarkeiten abgesichert werden.

BGMin Scherzer weist darauf hin, dass Immissionen an dieser Stelle auch nicht außer Acht gelassen werden dürfen, da benachbart ein landwirtschaftlicher Betrieb liegt. Dies wird im gesamten Gremium so gesehen.

Es wird erörtert, wie mit der Lage des Grundstücks im Hochwassergebiet umgegangen werden sollte. Der Abriss der Scheune und der im Verhältnis der Länge kleinere Neubau bewirkt, dass das Wasser weiter vordringen kann. Eventuell könnte diesbzgl. eine Vorgabe gemacht werden.

Nach Auskunft des Bauherrn gegenüber der Verwaltung ist aber wohl von der zuständigen Abteilung des Landratsamts eine bessere Durchlässigkeit der Bebauung (Rohre im Fundament) erwünscht.

Es wird kurz diskutiert, ob sich das gewünschte Wohnhaus in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Man kommt zu dem Schluss, dass es an dieser Stelle nicht oder so gut wie nicht einsehbar ist und allein der Baustil für die Genehmigungsfähigkeit nicht ausschlaggebend ist.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Abriss der bestehenden Scheune und Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 20 der Gemarkung Falkendorf, Hauptstraße 24 wird mit Hinweis auf die Lage im Überschwemmungsgebiet und die Nähe des landwirtschaftlichen Betriebs in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

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

2. BGM Jordan enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO der Beratung und der Stimme.

TOP 2.3. Antrag auf isolierte Befreiung;
Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 5/5 der Gemarkung Neundorf, Eichelberg 9

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Neundorf West“.

Das Wohnhaus mit Doppelgarage wurde im Genehmigungsfreistellungsverfahren freigestellt, da sich die Planung an die Vorgaben des Bebauungsplanes hält.

Die Bauherren möchten nun an der südlichen Grundstücksgrenze einen mit einer Größe von 18 m² und einer Höhe von ca. 2,70 m an sich verkehrsfreien Carport errichten.

Allerdings legt der Bebauungsplan fest, dass vor überdachten Stellplätzen (Carport) ein Stauraum von mindestens 5 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche eingehalten werden muss.

Der Carport liegt am Wendepunkt und hat dort an der nächsten Stelle zur Verkehrsfläche einen Abstand von 1 m. Der Abstand zum Straßengrund variiert aufgrund der Biegung der Wendefläche.

Festzuhalten ist, dass jedenfalls ein gefahrloses Ein- Ausfahren in den Carport möglich sein muss.

BGMin Scherzer befürwortet das Vorhaben, da jeder auf Privatgrund geschaffene Stellplatz die öffentliche Verkehrsfläche entlastet.

Für GRM Wagner ist die Zustimmung zum Carport aufgrund der Lage am Wendepunkt möglich, da dadurch ein problemloses Ein- und Ausfahren gewahrt scheint.

Beschluss:

Die Zustimmung zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 5/5 der Gemarkung Neundorf, Eichelberg 9 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 3. Tagesordnungsergänzungen und Anfragen**Sachvortrag:**

Frau Ruppert teilt mit, dass eine Bauleitplanung der Stadt Herzogenaurach (Vorhabensbezogener Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage westlich von Burgstall“) eingegangen ist. Bei der o.g. Bauleitplanung sind die Belange der Gemeinde Aurachtal nicht oder allenfalls unwesentlich betroffen. Ein Beschluss des Bau- und Umweltausschusses ist daher nicht erforderlich. Der Ausschuss nimmt von der Bauleitplanung lediglich Kenntnis.

Ende der Sitzung: 20:11 Uhr

Für die Richtigkeit:

v.g.u.

Peter Jordan
2. Bürgermeister

Katrin Ruppert
Schriftführung
