

## **NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal**

am Donnerstag, dem 06.05.2010 um 19.00 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Erwin Schopper

Schriftführerin: Frau Meidenbauer

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 7 anwesend:

Es fehlt entschuldigt: GRM Stadie (Urlaub)  
dafür ist anwesend sein Vertreter GRM Faatz-Schleicher

Unentschuldigt: -/-

### **TAGESORDNUNGSPUNKTE**

#### Öffentliche Sitzung:

Unter TOP 2.1 der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift muss es richtig lauten, Kreisbrandrat Schattan und nicht Kreisbrandrat Schalk. Die Niederschrift gilt mit der Änderung als genehmigt.

#### **TOP 1**

##### **Vollzug des Baugesetzbuches Behandlung von Bauanträgen**

##### **TOP 1.1**

##### **Egelseer Markus, Aurachtal – Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 57 der Gemarkung Neundorf (Zweifelsheimer Weg 5)**

Das Bauvorhaben befindet sich planungsrechtlich gesehen im unbeplanten Innenbereich. Die Erschließung hinsichtlich Straße, Kanal und Wasser ist abschließend zu prüfen. Die Straßenerschließung könnte über den gemeindlichen Weg Fl.-Nr. 55 erfolgen. Für die Fl.-Nr. 57 ist dann eine Grunddienstbarkeit einzutragen. Hinsichtlich Wasser und Kanal ist zu prüfen, ob eine Erschließung über das Grundstück Fl.-Nr. 65/5 erfolgen kann. Auch dazu ist eine dingliche Sicherung erforderlich.

Der Bauausschuss stellt sein Einvernehmen unter der Bedingung in Aussicht, dass eine Erschließung des Grundstückes möglich ist. Dies ist abschließend festzulegen. Sollte die Erschließung über Privatgrundstücke erfolgen, sind die entsprechenden Grunddienstbarkeiten einzutragen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen.

##### **TOP 1.2**

##### **Gemeinde Aurachtal, Aurachtal – Sanierung der Abwasseranlage Aurachtal. Teilabschnitt RÜB 1.3, Anschluss Baugebiet Ackerlänge III, Erstellung Regenrückhaltebecken sowie RÜ 1.3 auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 120 der Gemarkung Münchaurach (Königstraße)**

Die geplanten Becken sind im Rahmen des Generalentwässerungsplanes sowie der Erweiterung des bestehenden Baugebietes in Münchaurach erforderlich. Die Situierung der Becken ist nur an dieser Stelle möglich.

Der Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen.

### **TOP 1.3**

#### **Salbaum Hannelore, Aurachtal – Neubau einer überdachten landwirtschaftlichen Holzlege auf dem Grundstück Fl.-Nr. 211/2 der Gemarkung Falkendorf (Bergstraße 38)**

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Röthenäcker“ der Gemeinde Aurachtal. Eine landwirtschaftliche Nutzung im allgemeinen Wohngebiet ist planungsrechtlich nicht möglich. Allenfalls könnte die Holzlege als Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO zulässig sein, soweit sie entweder den Nutzungen auf einzelnen Grundstücken oder dem Baugebiet insgesamt dient.

Eine Nebenanlage hat keinen selbstständigen Nutzungszweck, sondern erfüllt nur eine Hilfsfunktion. Sie muss sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der Grundstücke oder des Baugebiets sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung zugeordnet und untergeordnet sein. Daran fehlt es, wenn sie wegen ihres Umfangs als der Hauptanlage gleichwertig erscheint oder diese optisch verdrängt, sie also den Eindruck einer dienenden Funktion gegenüber der Hauptanlage nicht aufkommen lässt.

Da die Anlage mit ca. 6 x 13 m sowie einer Giebelhöhe von ca. 6 m nicht mehr diesen Vorgaben entspricht, kann sie nicht mehr als untergeordnet i.S.d. § 14 BauNVO angesehen werden. Eine Genehmigung erscheint daher nicht möglich. Auch entspricht eine Anlage in diesem Umfang nicht mehr dem Nutzungszweck des bestehenden allgemeinen Wohngebietes.

Weiterhin ist zu prüfen ob der Grenzbau die Sicherheit und die Leichtigkeit des direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flurweges beeinträchtigt. Auch ist die Frage ob durch die Grenzbebauung nicht Nachbar schützende Belange beeinträchtigt werden.

Sofern der Baukörper in Umfang und Höhe deutlich verringert wird, könnte über eine Zustimmung noch einmal diskutiert werden.

Der Bauausschuss verweigert daher sein Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen.

### **TOP 1.4**

#### **Kirschner Linda, Aurachtal – Neubau eines Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 292 der Gemarkung Falkendorf (Hirschberg 26)**

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Falkendorf West 1 a“. Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung am 05.03.2009, TOP 1.2 als Bauvoranfrage behandelt. Es sind Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich, hinsichtlich der Dachart Pultdach sowie der Dachneigung von 8 Grad. Weiterhin liegt das Gebäude fast vollständig außerhalb der Baugrenzen. Dies resultiert aus der Teilung des relativ großen Grundstückes.

Die Erschließung erfolgt über das Grundstück Fl.-Nr. 292/7. Ein Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrechte sind eingetragen. Weiterhin liegt das Gebäude auch teilweise innerhalb der im Bebauungsplan nachrichtlich ausgewiesenen 20 m Bauverbotszone. Wie jedoch bereits zur Bauvoranfrage sowie zum westlich angrenzenden Bauvorhaben festgehalten, erachtet der Ausschuss einen von Bebauung freizuhaltenden Bereich in dieser Größenordnung nicht mehr für erforderlich. Beeinträchtigungen für die Staatstraße 2244 werden nicht gesehen.

Der Bauausschuss erteilt daher sein Einvernehmen zu dem Bauvorhaben sowie zu den Befreiungen hinsichtlich der Dachart, Dachneigung sowie der Baugrenzen. Die Erschließung ist über ein Geh- und Fahrrecht sowie ein Leitungsrecht abgesichert. Sollte im nördlichen Bereich eine Gehwegabsenkung erforderlich sein, geht diese zu Lasten der Antragsteller.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen.

#### **TOP 1.5**

##### **Reiß Renate, Aurachtal – Neubau einer Dachgaube an dem bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 73 der Gemarkung Falkendorf (Höchstader Straße 7)**

Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich des Ortsteiles Falkendorf. Laut Flächennutzungsplan ist die Fläche als Dorfgebiet ausgewiesen. Die Aufbringung der Dachgauben wird als unproblematisch angesehen.

Der Bauausschuss erteilt daher sein Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen.

#### **TOP 1.6**

##### **Gensior Andrea, Aurachtal – Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 171/11 der Gemarkung Münchaurach (Abt-Hermann-Weg 3)**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eisgrund III“ der Gemeinde Aurachtal. Es handelt sich um einen isolierten Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da das Bauvorhaben verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b Bayerische Bauordnung ist.

Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich die Errichtung einer Garage mit 5 m Stauraum vor. Da der Carport im östlichen Bereich seitlich offen bleibt, erscheint auch die Problematik hinsichtlich der auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Garage und deren Sichtfeld nicht gegeben. Der Carport hat einen Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Der Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag sowie zur notwendigen Befreiung von den Baugrenzen. Der Carport hat ab Grundstücksgrenze 1 m Abstand einzuhalten und ist im östlichen Bereich seitlich offen zu halten.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen.

#### **TOP 1.7**

##### **Gauster Stephan, Herzogenaurach – Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 163 der Gemarkung Falkendorf (Vogelherdstraße)**

Das Vorhaben liegt planungsrechtlich gesehen im Außenbereich. Bereits im Jahr 2000, im Rahmen der Kanalerschließung des Gebietes Vogelherd, wurde klargestellt das ein weiteres Baurecht ohne Bauleitplanung nicht möglich ist. Der Gemeinderat hat zum damaligen Zeitpunkt beschlossen, dass in diesem Bereich keine weitere Bebauung erfolgen soll.

Auch heute besteht nach wie vor die Auffassung, dass eine bauliche Verdichtung im Bereich des Vogelherds unverhältnismäßig hohe Anforderungen an neu zu schaffende Infrastruktur stellen würde. Die Schülerbeförderung müsste aufgestockt und die Kanalerschließung optimiert werden. Im Bereich des Vogelherds besteht keine Messeinrichtung für die Abwassereinrichtung. Hier wurde mit der Stadt Herzogenaurach eine Vereinbarung getroffen, dass die bestehenden Anwesen hinsichtlich der Kanalgebühren nach ihrem Frischwasserverbrauch erhoben werden. Auch in diesem Punkt wäre eine neue Vereinbarung zu treffen, die hinsichtlich der Kosten nicht abzuschätzen ist.

Der Bauausschuss beschließt, dass für das Bauvorhaben das Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt wird. Eine weitere Bauleitplanung wird hier in Anlehnung an dem Beschluss aus dem Jahr 2000 nicht erfolgen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen.

#### **TOP 1.8**

##### **Drechsel Hans, Aurachtal – Abbruchanzeige zum Abbruch einer bestehenden Scheune auf dem Grundstück Fl.-Nr. 91 der Gemarkung Münchaurach (Kellergasse 1)**

Da es sich bei dem vorliegenden Antrag um eine Abbruchanzeige handelt, wird diese dem Bauausschuss aufgrund des vorangegangenen Sachverhaltes zur Information vorgelegt.

#### **TOP 1.9**

##### **Kreß Harald, Aurachtal – Erweiterung der bestehenden Dachgauben an dem Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 342/2 der Gemarkung Münchaurach (Reichenfelser Straße 7)**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Kaiserstraße“ der Gemeinde Aurachtal. Der Bebauungsplan gibt vor, dass Dachgauben nur als untergeordnete Bauteile zulässig sind. Da die Dachgauben auf der Südseite, also der Straßenabgewandten Seite vergrößert werden, und die Erweiterung gestalterisch unproblematisch erscheint, werden keine Einwände vorgebracht.

Der Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen zu dem Bauantrag sowie zu der notwendigen Befreiung hinsichtlich der Unterordnung von Dachgauben.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen.

#### **TOP 1.10**

##### **Hußnätter Hans, Aurachtal – Errichtung einer Unterstellhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 60/1 der Gemarkung Falkendorf (Michael-Kress-Straße 4 und 6)**

Die geplante Scheune liegt im unbeplanten Innenbereich von Falkendorf. Der Flächennutzungsplan sieht hier Dorfgebiet vor. Die Scheune entsteht als Ersatz für eine im Jahr 2008 abgebrochene Scheune. Planungsrechtliche Gründe sprechen nicht gegen die Bebauung.

Der Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen.

#### **Tagesordnungspunktergänzungen**

Der Vorsitzende erläutert, dass noch ein weiterer Bauantrag eingegangen ist. Auf Nachfrage ob dieser noch behandelt werden kann, wird dies mit einer Gegenstimme abgelehnt.

#### **TOP 2**

##### **Sonstiges, Wünsche und Anträge**

Es erfolgen keine Wortmeldungen.