

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal

am Donnerstag, dem 29.07.2010 um 19.30 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Erwin Schopper

Schriftführerin: Frau Meidenbauer

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 19.30 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 6 anwesend:

Es fehlt entschuldigt: GRM Busch (krank)
GRM Dr. Anderer als Vertreter von GRM Busch (privat verhindert)

Unentschuldigt: -/-

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentliche Sitzung:

Die mit der Ladung herausgegebene letzte öffentliche Sitzungsniederschrift vom 24.06.2010 wird genehmigt.

TOP 1

Bauleitplanung in der Gemeinde Aurachtal

TOP 1.1

Vorstellung der Gewerbestandortuntersuchung durch Herrn Rühl vom Planungsbüro Stadt & Land

Der Vorsitzende begrüßt den Architekten Herrn Rühl vom Planungsbüro Stadt und Land aus Neustadt. Dieser erläutert kurz die ihm gestellte Aufgabe. Als erstes galt es die geeigneten Flächen herauszusuchen. Die Erschließung, die zeitliche Dimensionierung sowie die Lage spielten dabei eine ausschlaggebende Rolle. Herr Rühl erläutert, dass eine kurzfristige Erschließung nördlich und östlich des bestehenden Gewerbegebietes Wirtshöhe möglich ist. Im nördlichen Bereich könnte das entstehende Oberflächenwasser über eine Mulde teilweise abgeführt werden. Im östlichen Bereich ist nur ein eingeschränktes Gewerbegebiet möglich, da der Ortsteil Dörflas mit seiner überwiegenden Wohnbebauung angrenzt. Eine weitere großflächige Möglichkeit besteht westlich des bestehenden Gewerbegebietes, welches jedoch auf einem Höhensattel liegt. Aufgrund der exponierten Höhenlage sind dann Begrenzungen hinsichtlich der Gebäudehöhen vorzunehmen.

Auch im Bereich Falkendorf nördlich des Baugebietes Röthenäcker bestünde eine Möglichkeit ein Gewerbegebiet anzusiedeln. Hierbei ist jedoch der immens hohe Erschließungsaufwand sowie die hohe Fernwirkung zu beachten. Weiterhin sind diese Flächen nur schwer in das Landschaftsbild zu integrieren. Auch ist hinsichtlich des angrenzenden Baugebietes Röthenäcker zu prüfen, welche Abstände hinsichtlich des Lärmpegels einzuhalten sind. Eventuell wäre hier im südlichen Bereich auch nur ein eingeschränktes Gewerbegebiet möglich.

Weitere Möglichkeiten im Gemeindegebiet werden nicht gesehen. Als nächster Schritt wäre wohl ein Scopingtermin mit den Trägern öffentlicher Belange anzuberaumen. Dabei sollten die Gebiete nochmals durchgesprochen werden. Nach diesem Termin kann dann der notwendige Aufwand kalkuliert werden.

Nach Diskussion über das Für und Wider ist man mehrheitlich der Auffassung dass eine sinnvolle Weiterentwicklung wohl nur am bestehenden Gewerbegebiet sinnvoll erscheint. Hinsichtlich des erhöhten Verkehrsaufkommens ist dieses sowohl in Münchaurach als auch in Falkendorf problematisch. Mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen ist an jedem Standort zu rechnen. Dies kann daher für eine Entscheidung nicht vorrangig sein. Angeregt wird, dass die bestehende Fläche zwischen dem Gewerbegebiet und Dörflas eventuell als Ausgleichsfläche vorgesehen werden könnte. Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen des Herrn Rühl zur Kenntnis.

TOP 1.2

Vorstellung der Analyse des Gebietes südlich der Aurachtal im Ortsteil Falkendorf durch Herrn Rühl vom Planungsbüro Stadt & Land

Herr Rühl erläutert die von ihm erstellte Analysekarte. Er erklärt, dass es sich hierbei um eine rein informelle Planung, also einen Rahmenplan mit einem ganzheitlichen Entwicklungskonzept handelt. Er gibt einen kurzen Einblick in die Struktur des Ortes. Auch der von Süden entstehende Grünzug sollte seiner Meinung nach erhalten und weiter ausgebaut werden. Herr Rühl erklärt auch, dass keine Strukturen wie in einem neuen Wohngebiet geschaffen werden sollten. Der dörfliche Charakter soll z. B. auch durch die Engen der Straßen beibehalten werden. Als weitere Schritte schlägt er nun vor die Vorschläge zur Neustrukturierung mit den betroffenen Bürgern zu besprechen. Dann kann das entstehende Bebauungskonzept auch in Teilbereichen konkretisiert werden. Aufgrund des hier entstehenden Rahmenplans können dann auch Veränderungssperren erlassen werden, um unstrukturierte Planungen zu vermeiden. Im Vollausbau könnten durch die Planungen 25 neue Häuser entstehen. Die Verkehrsbelastung bleibt daher eher gering auch dadurch, dass die Sperrung des Wiesenweges erfolgt ist. Der Rahmenplan sollte dann auch an die Behörden weitergegeben werden, damit dieser behördenverbindlich wird. Nach kurzer Diskussion wird hinsichtlich des weiteren Verfahrens festgelegt, dass erst eine Bürgerbeteiligung erfolgen soll, bevor das Projekt im Gemeinderat zu Ende diskutiert wird.

TOP 2

Vollzug des Baugesetzbuches

Vorstellung des Planungsentwurfes des Bebauungsplanes Ackerlänge III

Herr Rühl erläutert die Darstellung der verschiedenen Teilbereiche des neuen Bebauungsplanes. Auch erläutert er, dass aufgrund zahlreicher Anfragen eventuell verschiedene Dachformen zugelassen werden könnten. Dies ist in der Art möglich, den Bereich direkt angrenzend an das alte Baugebiet „Ackerlänge“ mit Satteldächern zu belassen. Erst im unteren Bereich in Richtung des Netto-Marktes sollen die Dachformen mit Pult- und Flachdach weiter aufgelassen werden.

Dann werden die textlichen Festsetzungen besprochen. Unter Punkt 4 wird diskutiert ob Tonnendächer zugelassen werden sollten. Auch wird hinsichtlich der Materialien diskutiert, ob Blech- oder edel engobierte Dächer zulässig sind. Unter Nr. 5 der Festsetzungen wird diskutiert ob man zur Größe der Gauben und Standgiebel keine Regelung treffen sollte. Zu diesem Punkt besteht noch Diskussionsbedarf. Unter Punkt 6 wird der eingefügte Satz „nur wenn mit diesen baulich direkt verbunden“ gestrichen. Unter Punkt 12 wird aufgenommen, dass die Gesamthöhe straßenseitig 1,30 m einschließlich Sockel aufweisen darf. Unter Punkt 13 wird angefügt, dass Mauern als Stützmauern auch an den seitlichen Grundstücksgrenzen möglich sind.

Weiterhin wird festgelegt, dass aufgrund der Hanglage des Gebietes zum Bebauungsplan ein Höhenplan für jedes Grundstück erstellt werden sollte. Dazu ist dann die Oberkante Erdgeschoss Fußboden auf 0,30 m festzusetzen. Ebenso wird die Eingrünung am nördlichen Weg diskutiert. Die Frage stellt sich ob dies öffentlich oder privat erfolgen soll. Werden dies öffentliche Flächen entstehen dadurch auch Folgekosten für die Gemeinde. Dieser Punkt wird zurückgestellt und soll abschließend noch einmal diskutiert werden.

Eventuell ist das südlich gelegene Biotop in den Geltungsbereich aufzunehmen. Hierzu muss geprüft werden, ob dieses nicht bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den Mönchweg liegt.

Wenn möglich sollten öffentliche Parkflächen geschaffen werden. Auch der Spielplatz ist an seinem jetzigen in der Planung vorgesehenen Standort zu belassen. Auch die beiden geplanten Fußwege sind zu belassen. Weiterhin wird eine Fläche von ca. 1,5 ha verbaut werden.

Die Änderungen sind einzuarbeiten und dann abschließend nochmals im Bauausschuss oder im Gemeinderat zu diskutieren.

TOP 3

Vollzug des Baugesetzbuches

Behandlung von Bauanträgen

TOP 3.1

Prokop Werner, Aurachtal _ Nutzungsänderung der bestehenden Lagerhalle zur Kfz-Werkstatt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 530/5 der Gemarkung Münchaurch (Dorfäcker 1)

Es handelt sich hier um die Nutzungsänderung eines ehemaligen Getränkeagers zu einer Kfz-Werkstatt. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wirtshöhe II“ der Gemeinde Aurachtal. Planungsrechtlich bestehen keine Einwände gegen die Nutzungsänderung zur Kfz-Werkstatt. Jedoch sind die laut gemeindlicher Satzung notwendigen 16 Stellplätze herzustellen. Derzeit sind auf dem Grundstück nur 4 Stellplätze nachgewiesen. Weiterhin wurde von Seiten des östlich angrenzenden Nachbarn bereits Einwände vorgetragen. Dieser betreibt auf seinem Grundstück ebenso eine Kfz-Werkstatt. Ihm wurde erläutert, dass dies kein Kriterium zur Ablehnung des Bauvorhabens sei. Eine Kfz-Werkstatt ist im Gewerbegebiet planungsrechtlich zulässig. Die Anzahl der bestehenden Betriebe kann nicht reguliert werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Halle eventuell nicht die Eignung zur Einrichtung einer Kfz-Werkstatt hat (z.B. Ölabscheider etc.). Dieses hat jedoch das Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde abschließend zu beurteilen.

Der Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag unter der Auflage, dass die notwendigen 16 Stellplätze hergestellt werden. Weiterhin ist das Landratsamt darauf hinzuweisen, dass die Eignung der Halle zur Einrichtung einer Kfz-Werkstatt geprüft werden solle.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 Stimmen.

TOP 3.2

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

Es liegt ein Schreiben des Antragstellers vor, in dem er seine Beweggründe nochmals darlegt. Auch ist zwischenzeitlich ein Schreiben des Landratsamtes eingegangen in welchem der Antragsteller aufgefordert wird seinen Plan zurückzunehmen, da ohne eine Bauleitplanung durch die Gemeinde eine Baugenehmigung nicht erfolgen kann. Der Bauausschuss ist jedoch nach wie vor der Auffassung dass an der im Jahre 2000 getroffenen Entscheidung festgehalten werden sollte. Die Gemeinde wird hier keine Bauleitplanung vorantreiben. Wie bereits angeführt sind bei der Entwicklung einer Bauleitplanung unverhältnismäßig hohe Kosten für die Infrastruktur zu erwarten. Weiterhin ist es fraglich, ob nicht auch das Luftamt Nordbayern Einwände hinsichtlich der Flugplatzrunde erhebt.

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen aus dem Schreiben v. 28.06.2010 zur Kenntnis und stellt fest, dass keine Möglichkeit besteht hinsichtlich einer Bauleitplanung für den Bereich Vogelherd tätig zu werden.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 Stimmen.

TOP 4

Sonstiges, Wünsche und Anträge

Es ist notwendig, den Bereich des gemeindlichen Flurweges Fl.-Nr. 142/1 beim Anwesen „Graf-Goswin-Weg 12“ in den Plan zum Schlegeln der Bankette mit aufzunehmen. Dies soll erfolgen.

Weitere Wortmeldungen erfolgen nicht.