

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal

am Montag, dem 12.12.2016 um 19.00 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Schumann

Schriftführerin: Frau Ruppert

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 anwesend:

- 2. BGM Peter Jordan
- 3. BGM Konrad Kreß
- GRM Frank Jordan
- GRM Thomas Schuh
- GRM Armin Stadie
- GRM Siegfried Wagner

Es fehlt entschuldigt: ./.

Unentschuldigt: ./.

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentliche Sitzung:

TOP 1

Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 07.11.2016

Die Sitzungsniederschrift vom 07.11.2016 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 07.11.2016

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

TOP 3

Vollzug des BauGB und der BayBO

TOP 3.1

Antrag auf Baugenehmigung;

Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 12, Gemarkung Falkendorf, Schmiedgasse 1

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 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.

An dem bestehenden Wohnhaus soll ein Anbau errichtet werden, der sich mit Keller über vier Stockwerke erstreckt.

Durch den Anbau ergibt sich jeweils eine Erweiterung der bestehenden Wohnungen pro Stockwerk. Für die drei Wohnungen werden sechs Stellplätze nachgewiesen.

Es wird zu bedenken gegeben, dass der Anbau mit Pultdach ausgeführt wird, die umliegende Bebauung jedoch andere Dachformen aufweist. Da aber der Anbau so eingebettet liegt, dass er nicht ins Auge sticht, fügt sich dieser dennoch ein.

Von Seiten des Ausschusses werden ansonsten keine weiteren Einwände gegen die Planung erhoben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Anbaus am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 12, Gemarkung Falkendorf, Schmiedgasse 1 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.2

Antrag auf Baugenehmigung;

Nutzungsänderung zu einem Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten einschließlich eines Büroraums für einen Architekten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 434/35, Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 18 a

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

Für das Gebäude liegt eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2014 vor.

Abweichend von dem ursprünglich genehmigten Plan, wurde an der Südseite ein Zwerchhaus errichtet. Durch das Landratsamt wurde der Bauherr aufgefordert, einen den tatsächlichen Gegebenheiten angepassten Bauantrag vorzulegen.

Der Bauherr reicht einen entsprechenden Plan ein. Er teilt das Haus nunmehr in zwei Wohneinheiten auf. Zudem weist er einen Büroraum für seine Tätigkeit als Architekt aus.

Auf dem Grundstück weist er vier Stellplätze aus. Dies würde für die nun zwei Wohneinheiten ausreichen. Allerdings müssten gemäß der Stellplatzsatzung für die Nutzung des Büroraumes für die Tätigkeit als Architekt weitere zwei Stellplätze ausgewiesen werden. Dies ist aufgrund der Größe des Grundstücks nicht möglich.

Der Bauherr führt an, dass aufgrund seiner Lebenssituation und dem Umfang seiner Tätigkeit die zwei ausgewiesenen Stellplätze für die untere Wohneinheit ausreichend seien. Ein fünfter, wenn auch gefangener, Stellplatz könnte an der westlichen Grundstücksgrenze realisiert werden.

Die östlich gelegenen Nachbarn haben jedoch wegen der Stellplatzsituation entsprechende Bedenken. Die Meinung im Gremium geht dahin, dass auf Stellplätze nicht verzichtet werden kann, um auch gerade im Hinblick auf die Nachbarn eine angespannte Parkplatzsituation erst gar nicht entstehen zu lassen. Selbst wenn ein gefangener Stellplatz anerkannt würde, würde gemäß der Stellplatzordnung ein weiterer fehlen. Mit dem Verzicht auf den Nachweis würde zudem ein falsches Signal gesetzt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung zu einem Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 434/35, Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 18 a wird erteilt. Das Einvernehmen zu dem geplanten Büroraum des Architekten wird, aufgrund des fehlenden Nachweises der Stellplätze, nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.3

Formlose Bauvoranfrage;

Neubau von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 83 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 28

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

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.

Auf dem Grundstück liegt ein denkmalgeschütztes Gebäude. Dieses soll von den Bauherren renoviert werden.

Auf den westlich gelegenen Freiflächen des Grundstückes sollen zwei Doppelhäuser errichtet werden. Hierfür sollen nicht denkmalgeschützte Nebengebäude abgerissen werden. Das westliche Haus würde über die Schulstraße, das östlich gelegene über die jetzt schon bestehende Zufahrt über die Königstraße erschlossen werden. Der Kanal für das westliche Haus muss ebenfalls über die Königstraße angeschlossen werden. Die Häuser sollen im „fränkischen Stil“ errichtet werden, d. h. Kniestock im Dachgeschoss, Satteldach mit einer Neigung von ca. 45° – 50°.

Der Stil in dem die Bebauung errichtet werden soll, findet die Zustimmung im Ausschuss.

Im Zusammenhang mit der Frage, ob die Art der Bebauung gerade im mittleren Bereich nicht zu intensiv ist, kommen Bedenken auf. Bereits im Vorfeld war man sich einig, dass Maßnahmen für dieses Anwesen aufgrund des Städtebauförderungsprogrammes ergriffen werden sollen.

Im Ausschuss werden insbesondere die Stellplätze im östlichen Bereich des Grundstückes auch wegen der vor dem Anwesen liegenden Busbucht kritisiert. Zudem erscheint die Zufahrt in den hinteren Bereich sehr schmal, so dass gefährliche Situationen durch „Begegnungsverkehr“ entstehen könnten. Das Gremium ist sich daher einig, dass es das Ziel für die teils eng verschachtelten Grundstücke sein muss, im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

Beschluss:

Der Bauausschuss kann sich zwar eine andere Nutzung, eventuell auch eine Bebauung des Grundstückes Fl.-Nr. 83 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 28 vorstellen, jedoch sollte dabei die Verkehrssituation mehr berücksichtigt werden und der Enge bzw. der Verschachtelung des Grundstückes Rechnung getragen werden.

Der Bauausschuss stimmt der Bauvoranfrage in der vorgelegten Form nicht zu und wird den Umgang mit dem Grundstück aufgrund der grundsätzlichen Bedeutung –auch im Hinblick auf die Planung der städtebaulichen Entwicklung des „Altortes“- im Gemeinderat diskutieren.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

Das Einvernehmen der Gemeinde wird derzeit nicht in Aussicht gestellt.

TOP 3.4

Formlose Bauvoranfrage;

Errichtung von Gauben auf dem bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/22, Gemarkung Falkendorf, Bergstr. 19

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

Laut den textlichen Festsetzungen sind Dachkerker, Dachgauben und sonstige Dachaufbauten nicht zulässig.

Die Bauherren möchten das bestehende Wohnhaus für ihren Mehrgenerationenhaushalt nutzen. Um dies verwirklichen zu können, müsste das Dachgeschoss ausgebaut werden. Um dieses als Wohnraum gut nutzen zu können, sollen Dachgauben aufgebracht werden. Im Bereich des Bebauungsplanes wurden bereits in mehreren Fällen Dachgauben verwirklicht.

Im Gremium wird das Projekt eines Mehrgenerationenhauses grundsätzlich positiv gesehen.

Es wird die Frage aufgeworfen, ob die Form und Größe der Gaube angemessen ist. Mehrheitlich geht die Meinung dahin, dass um eine Nutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen eine gewisse Gaubengröße notwendig ist.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von Gauben auf dem bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/22, Gemarkung Falkendorf, Bergstr. 19 wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 6 gegen 1 Stimmen

TOP 3.5**Verlängerung Baugenehmigung;****Nutzungsänderung Metzgerei und Laden in Gastraum, Errichtung Garage, Carport und Biergartenterrasse mit Anbringen einer Werbeanlage und Umnutzung des Gastraumes im Keller zu Kellerräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 37, Hauptstr. 16**

Für dieses Bauvorhaben wurde bereits im Jahr 2013 eine entsprechende Baugenehmigung erteilt. Diese gilt vier Jahre lang. Da die Vorhaben teilweise noch nicht verwirklicht sind, beantragt der Bauherr eine Verlängerung der Geltungsdauer des Genehmigungsbescheides um zwei Jahre. Aus dem Gremium kommen keine Bedenken gegen die Verlängerung der Baugenehmigung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Verlängerung Baugenehmigung bezüglich der Nutzungsänderung von Metzgerei und Laden in Gastraum, Errichtung Garage, Carport und Biergartenterrasse mit Anbringen einer Werbeanlage und Umnutzung des Gastraumes im Keller zu Kellerräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 37, Hauptstr. 16 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

Vor Behandlung des nächsten Tagesordnungspunktes beantragt der Vorsitzende, die nach der Sitzungsladung eingegangene formlose Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 107 der Gemarkung Falkendorf, Ansbacher Str. 3 a nachträglich auf die Tagesordnung zu nehmen. Da sämtliche Mitglieder des Bauausschusses anwesend sind und keiner Einwendungen gegen die Ergänzung der Tagesordnung hat, wird der Antrag unter Tagesordnungspunkt 3.6 aufgenommen.

TOP 3.6**Formlose Bauvoranfrage;****Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 107 der Gemarkung Falkendorf, Ansbacher Str. 3 a**

Das Grundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Kleines Dorf“.

Die Bauherren halten sich in ihrem Entwurf weitestgehend an die Vorgaben des Bebauungsplanes. Allerdings müsste das Haus bei Einhaltung der Baugrenze nach Süden hin im südlichen Bereich aufgrund des Geländeverlaufes bis zu 2 m „eingegraben“ werden. Dies widerspricht der Vorgabe des Bebauungsplanes und den örtlichen Gegebenheiten (Wasserschutzgebiet), dass nur ohne Keller gebaut werden darf. Als Lösung wird nun eine Verschiebung des Hauses nach Norden angeboten. Die nördliche Seite des Hauses würde bei dieser Lösung in einer Linie mit der bereits auf dem Nachbargrundstück bestehenden Bebauung liegen.

Die mehrheitliche Meinung im Ausschuss geht dahin, dass diese Verschiebung sinnvoll erscheint. Da aber aufgrund schlechter Erfahrung mit dem derzeitigen Eigentümer sicher gestellt werden sollte, dass mit dieser Baumaßnahme die Bebauung dieses Grundstücks auch wirklich abgeschlossen ist, müsste mit den Bauherren eine dementsprechende auch für eventuelle Rechtsnachfolger bindende Vereinbarung getroffen werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 107 der Gemarkung Falkendorf, Ansbacher Str. 3 a unter Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes bezüglich der Baugrenzen wird unter der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass sich die Bauherren und deren eventuelle Rechtsnachfolger verpflichten, das durch die Verschiebung der Baugrenzen freigebliene Baufenster nicht zu bebauen.

Abstimmungsergebnis: 6 gegen 1 Stimmen

TOP 4

Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

- Für das Jahr 2017 schlägt der Vorsitzende für die Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses folgende Termine vor: Jeweils montags am

23.01.2017 um 19.00 Uhr

20.02.2017 um 19.00 Uhr

27.03.2017 um 19.00 Uhr

08.05.2017 um 20.00 Uhr

19.06.2017 um 20.00 Uhr

31.07.2017 um 20.00 Uhr

11.09.2017 um 20.00 Uhr

23.10.2017 um 20.00 Uhr

04.12.2017 um 19.00 Uhr

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschuss sind mit diesen Terminen einverstanden.

- Frau Ruppert teilt mit, dass eine Benachrichtigung über die Bauleitplanung der Gemeinde Weisendorf bezüglich der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan „Weisendorf 2030“ eingegangen ist.
Gemäß der Geschäftsordnung der Gemeinde Aurachtal ist eine Wahrnehmung der Beteiligtenrechte in der Bauleitplanung anderer Gemeinden nur Aufgabe des Bau- und Umweltausschusses, sofern Belange der Gemeinde Aurachtal nicht nur unwesentlich betroffen sein können. Andernfalls gehört dies zu den Aufgaben des Bürgermeisters in eigener Zuständigkeit. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt von der Bauleitplanung der Gemeinde Weisendorf lediglich Kenntnis.

v.g.u.

Ruppert
Schriftführerin

Klaus Schumann
1. Bürgermeister