

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

am Montag, dem 18.01.2016 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 7 anwesend.

Es fehlen entschuldigt:                    3. BGM Konrad Kreß  
vertreten durch GRM Peter Hußnätter  
  
GRM Siegfried Wagner  
vertreten durch GRM Lisa Scherzer

Unentschuldigt:                            ./.

### **TAGESORDNUNGSPUNKTE**

#### Öffentliche Sitzung:

#### **TOP 1**

##### **Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 30.11.2015**

Die Sitzungsniederschrift vom 30.11.2015 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 30.11.2015**

Folgende Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 30.11.2015 werden bekannt gegeben:

##### **Antrag auf Randsteinabsenkung im Zusammenhang mit Neubau des Anwesens Fl.-Nr. 462 der Gemarkung Münchaurach, Dörflas 14**

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Absenkung der Randsteine wird erteilt. Der Bauherr hat für eine fachgerechte Durchführung des Vorhabens zu sorgen und die Kosten hierfür zu übernehmen. Die Arbeiten müssen vom Bauhof der Gemeinde Aurachtal abgenommen werden.

Abstimmungsergebnis:                    7 gegen 0 Stimmen

##### **Bauverpflichtung für das Grundstück Fl.-Nr. 530/3 der Gemarkung Münchaurach, Dorfäcker 7**

#### **Beschluss:**

Den Eigentümern der Fahrschule Patz wird ein Aufschub bezüglich der Bebauungsverpflichtung in der Weise gewährt, dass im 1. Halbjahr des Jahres 2016 ein Bauantrag eingereicht werden muss und die Fertigstellung des Vorhabens angestrebt wird. Ansonsten wird durch die Gemeinde das Wiederkaufsrecht im Januar 2017 ausgeübt.

Abstimmungsergebnis:                    7 gegen 0 Stimmen

## **Kauf eines Streifens des Grundstücks Fl.-Nr. 452 der Gemarkung Münchaurach, Lage Leite**

### **Beschluss**

Der 1. Bürgermeister der Gemeinde Aurachtal, im Verhinderungsfall sein Vertreter, wird ermächtigt den Kauf eines Streifens von ca. 2 m Breite und einer Länge von ca. 60 m zum Preis von 38,00 bis 40,00 € des Grundstückes Fl.-Nr. 452 der Gemarkung Münchaurach, Lage Leite in einem notariellen Vertrag abzuwickeln und diesen Vertrag abzuschließen.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

### **TOP 3**

#### **Vollzug des BauGB und der BayBO**

##### **TOP 3.1**

###### **Antrag auf Baugenehmigung;**

###### **Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen und Geräteraum auf dem Grundstück Fl.-Nr. 301/10 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser Weg 6**

Das Grundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Dörflaser Weg".

Das Vorhaben der Bauherren entspricht grundsätzlich den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Allerdings überschreitet das Vorhaben an der östlichen Seite die Baugrenze.

Dies wird damit begründet, dass im östlichen Bereich des Bebauungsplanes ein Grünweg geplant war, der auf die westliche Seite verlagert wurde, die Baugrenzen im Bebauungsplan jedoch nicht geändert wurden. Aufgrund der Verlagerung des Grünweges wurde das Wohnhaus in Richtung Osten verschoben, um den Grenzabstand zur Fl.-Nr. 301/8, Gemarkung Falkendorf zu gewährleisten.

Daher wäre diesbezüglich das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erteilen.

Da die Begründung für die Überschreitung der Baugrenzen nachvollziehbar ist und die nachbarlichen Grundstücke durch die Planung nicht beeinträchtigt werden, steht der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nichts entgegen.

###### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 301/10 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser Weg 6 und der Überschreitung der Baugrenze in Richtung Osten wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

##### **TOP 3.2**

###### **Formlose Bauvoranfrage;**

###### **Neubau einer gewerblich genutzten Halle auf einem Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 452 der Gemarkung Münchaurach**

Die Teilfläche des Grundstücks befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes Münchaurach Ost I.

Dieser weist ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus.

Das Vorhaben wurde bereits in Bau- und Umweltausschusssitzung vom 30.11.2015 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht in Aussicht gestellt.

Die Bauherrin hat in einem Schreiben an die Gemeinde ihr Unternehmen vorgestellt, um eventuelle falsche Vorstellungen über ihr Unternehmen auszuräumen.

Nach kurzer Diskussion wird noch einmal darauf hingewiesen, dass auf dem Teilstück dieses Grundstücks den Lebensmittelmarkt ergänzendes Gewerbe angedacht gewesen sei und daran auch festgehalten wird.

Andererseits wird betont, dass der Betrieb der Bauherrin am Ort gehalten werden soll und ihr Grundstücksalternativen angeboten werden sollen.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen der Gemeinde zum Neubau einer gewerblich genutzten Halle auf einem Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 452 der Gemarkung Münchaurach wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 1 gegen 6 Stimmen

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht in Aussicht gestellt.

**TOP 3.3****Antrag auf Baugenehmigung;****Antrag auf Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes zu einer Gaststätte auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 62 der Gemarkung Münchaurach, Königstr. 27**

Bereits in der Sitzung vom 19.10.2015 wurde bezüglich der Nutzungsänderung das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Allerdings unter der Maßgabe, dass noch ein weiterer Stellplatz nachgewiesen wird, da es nicht realistisch erschien, dass nur ein Mitarbeiter in der Pizzeria beschäftigt werden würde.

Die Bauherren versichern jedoch, dass der Betrieb nur auf einen Mitarbeiter ausgelegt ist. Insbesondere da genauso wie in dem jetzigen Betrieb in Falkendorf der Fokus auf die Mitnahme von Speisen gelegt werden soll und der ausgewiesene Gastraum nicht vollständig genutzt wird und auf keinen Fall vergrößert werden soll.

Es wird festgehalten, dass für die jetzige Planung mit einem Mitarbeiter ausreichend Stellplätze gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Aurachtal vorgehalten sind.

Es wird angemerkt, dass das Bestehen auf der Ausweisung eines weiteren Stellplatzes nichts an der grundsätzlich beengten Stellplatzsituation ändert und nicht zur Entspannung der Situation beiträgt.

Die überwiegende Meinung geht dahin, dass das gemeindliche Einvernehmen ohne die Bedingung des weiteren Stellplatzes erteilt werden soll. Allerdings müsste noch ein Stellplatz nachgewiesen werden, wenn doch ein weiterer Mitarbeiter beschäftigt werden sollte.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes zu einer Gaststätte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 62 der Gemarkung Münchaurach, Königstr. 27 wird gem. der bereits vorliegenden Planung erteilt. Ein weiterer Stellplatz ist nur dann auszuweisen, wenn ein weiterer Mitarbeiter beschäftigt wird.

Abstimmungsergebnis: 6 gegen 1 Stimmen

**TOP 3.4****Formlose Bauvoranfrage****Grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks Fl.-Nr. 107 der Gemarkung Falkendorf, Ansbacher Str. 3 a**

Das Grundstück befindet sich teilweise im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Kleines Dorf“. Schon mehrmals wurden formlose Bauvoranfragen bzgl. des Grundstücksteiles im Bau- und Umweltausschuss behandelt und abschlägig beschieden.

Der Eigentümer möchte nun abschließend geklärt haben, inwieweit das Grundstück bebaut werden darf und ob bzw. wann der Grundstücksteil vollständig erschlossen ist.

Die Baugrenzen im Bebauungsplan sind eindeutig festgelegt. Die einhellige Meinung geht dahin keine Befreiungen bzgl. der Baugrenzen zu erteilen.

Auf Nachfrage erläutert GRM Jordan, dass das Grundstück erschlossen ist.

**Beschluss:**

Das Grundstück Fl.-Nr. 107 der Gemarkung Falkendorf kann nur in dem vom qualifizierten Bebauungsplan „Kleines Dorf“ überplanten Bereich bebaut werden, insbesondere sind die im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenzen zwingend einzuhalten. Der bebaubare Teil ist erschlossen.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

**TOP 4**  
**Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen**

Es erfolgten keine Wortmeldungen.

v.g.u.

R u p p e r t  
Schriftführerin

Klaus S c h u m a n n  
1. Bürgermeister