

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal

am Montag, dem 20.02.2017 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
GRM Manfred Engelhardt
GRM Frank Jordan
GRM Thomas Schuh
GRM Lisa Scherzer
GRM Armin Stadie

Es fehlt entschuldigt:

3. BGM Konrad Kreß (privat verhindert)
vertreten durch GRM Manfred Engelhardt
GRM Siegfried Wagner vertreten durch
GRM Lisa Scherzer (beruflich verhindert)

Unentschuldigt:

./.

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentliche Sitzung:

TOP 1

Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 23.01.2017

Die Sitzungsniederschrift vom 23.01.2017 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 23.01.2017

Folgender Beschluss aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 23.01.2017 wird bekannt gegeben:

Formlose Bauvoranfrage:

Neubau eines Einfamilienhauses mit Gebäude für Kraftfahrzeug- und Reifenhandel nebst Service auf einem Teil des Grundstückes Fl.-Nr. 468/1 der Gemarkung Münchaurach, Nähe Döhlersberg

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Gebäude für Kraftfahrzeug- und Reifenhandel nebst Service auf einem Teil des Grundstückes Fl.-Nr. 468/1 der Gemarkung Münchaurach, Nähe Döhlersberg wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 0 gegen 7 Stimmen

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht in Aussicht gestellt.

TOP 3**Vollzug des BauGB und der BayBO****TOP 3.1****Isolierte Befreiung;****Errichtung eines Sichtschutzzaunes und Erweiterung des bestehenden Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 200/7 Gemarkung Falkendorf, Buchleithe 41**

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Röthenäcker III“. Nach Nr. 6 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes darf die Höhe der Einfriedung 1,20 m nicht übersteigen.

Grundsätzlich ist die Errichtung eines Sichtschutzzaunes bis zu 2,00 m gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO verfahrensfrei. Jedoch müssen auch bei einem verfahrensfreien Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Die Bauherren planen an der westlichen Grundstücksgrenze auf 9 m Länge einen Sichtschutzzaun aus Naturmatten in Höhe von 1,80 m, um ihre Privatsphäre zu schützen. Im Bebauungsplan sind unter den textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 zwar Sichtschutzzäune mit einer Höhe von 1,70 m und der Tiefe von 2,30 m erlaubt. Die Bauherren geben an jedoch an, dass bei einer bebauungsplankonformen Aufstellung an der Terrasse ein Reststreifen für ein Beet von ca. 0,8 m bis 2,90 m bis zur Grundstücksgrenze übrigbleiben würde und daher ein Sichtschutz direkt an der Grenze sinnvoller wäre.

Der direkt im Westen angrenzende Nachbar hat in der Nachbarbeteiligung Bedenken dargelegt. Ein bereits bestehender Sichtschutz aus Holz sei äußerst ungepflegt und eine Weiterführung durch Naturmatten würde früher oder später zu einem unansehnlichen Konglomerat führen. Der Zustand des bereits bestehenden Sichtschutzes lässt nicht das Beste für einen weiteren erwarten.

Im Moment ist eine Weidenhecke an der westlichen Grenze gepflanzt, die nach Ansicht der Nachbarn einen ausreichenden Sichtschutz bietet. Gegen eine andere immergrüne Hecke wäre ebenso wenig einzuwenden.

Die einhellige Meinung im Gremium geht dahin, dass einer Befreiung nicht zugestimmt werden sollte, um der Aufweichung der Bebauungsplanregelungen entgegenzuwirken. Zudem können für den Sichtschutz andere Lösungen gefunden werden.

Die Bauherren planen weiterhin eine Erweiterung des bereits bestehenden Carports. Da dieser insgesamt nicht die Größe von 50 m² überschreiten würde, wäre das Vorhaben gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b) BayBO verfahrensfrei. Allerdings soll er außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der bereits bestehende Carport befindet sich außerhalb der Baugrenzen. Zudem soll die Traufhöhe auf 2,85 m – erlaubt gem. Bebauungsplan 2,4 m - erhöht werden, damit der Wohnwagen der Bauherren untergestellt werden kann. Das Dach soll nach Norden mit einem Winkel von ca. 4 – 7° ansteigen, so dass an der westlichen Grundstücksgrenze die mittlere Höhe von 3 m nicht überschritten wird.

Die Nachbarn befürchten, dass durch ein eventuelles Aufstellen von Photovoltaik-Paneelen auf dem Carportdach (bis jetzt liegend aufgebracht und lt. Aussage der Bauherren gegenüber dem Bauamt auch weiterhin liegend), ihr Ausblick massiv eingeschränkt würde, da ihr Haus durch die Kettenbauweise bedingt süd-östlich ausgerichtet ist. Durch Carport und (verfahrensfreien) Schuppen kämen sie sich „eingebaut“ vor.

Grundsätzlich steht der Ausschuss dieser Planung positiv gegenüber, da es zu begrüßen ist, wenn in einem engen Baugebiet auf Privatgrund Park- und Stauraum geschaffen wird. Bezüglich der Photovoltaik-Paneele wird im Gremium die einhellige Auffassung vertreten, dass diese zum Schutz des Nachbarn nur liegend auf dem Dach des Carports aufgebracht werden sollten.

Allerdings sieht sich das Gremium aufgrund der mangelhaften Planunterlagen nicht in der Lage eine adäquate abschließende Entscheidung zu treffen. Der isolierten Befreiung wird daher zunächst nicht

zugestimmt. Die Bauherren sollen aufgefordert werden, Planunterlagen vorzulegen, denen die genauen Maße, die Art der Ausführung und Ansichten entnommen werden können.

Beschluss:

Der Erteilung der isolierten Befreiung zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 200/7 Gemarkung Falkendorf, Buchleithe 41 wird nicht zugestimmt. Der Erweiterung des bestehenden Carports wird ebenfalls nicht zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bauherren aufzufordern, belastungsfähige Planunterlagen vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.2

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 Grundstückfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ohne dass damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden wäre.

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung vom 12.12.2016 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Landratsamt hatte jedoch Bedenken wegen des geplanten Pultdaches des Anbaus. Der Bauherr legt nun eine geänderte Planung bzgl. der Dachform vor. Er erhält nunmehr ein Satteldach und Gaubenaufbau, der mit dem Landratsamt abgestimmt wurde.

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

Die Umplanung wird, da sich diese Dachform besser in die Umgebung einfügt, von den Mitgliedern des Ausschusses ohne Einwände akzeptiert.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

Vor Behandlung des nächsten Tagesordnungspunktes beantragt der Vorsitzende, den nach der Sitzungsladung eingegangenen Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines Teiles des Kellers zu einer Wohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 15/6 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstr. 21 nachträglich auf die Tagesordnung zu nehmen. Da sämtliche Mitglieder des Bauausschusses anwesend sind und keine Einwendungen gegen die Ergänzung der Tagesordnung hat, wird der Antrag unter Tagesordnungspunkt 3.3 aufgenommen.

TOP 3.3

Antrag auf Baugenehmigung;

Nutzungsänderung eines Teiles des Kellers zu einer Wohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 15/6 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstr. 21

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Röthenäcker I“.

Das Dachgeschoss wurde bereits in den 1990er Jahren ausgebaut.

Die Bauherrin plant einen Teil des Kellers zu einer Wohnung umzubauen. Diese erhält einen separaten Eingang über das bereits früher schon angebaute Treppenhaus.

Es werden zusätzlich zu den zwei bereits vorhandenen Stellplätzen vier weitere auf dem Grundstück ausgewiesen.

Da für den neugeschaffenen Wohnraum entsprechend Stellplätze ausgewiesen werden, kommen aus dem Gremium keine Einwände gegen die Planung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung eines Teiles des Kellers zu einer Wohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 15/6 der Gemarkung Falkendorf, Röthenackerstr. 21 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 4

Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

- Frau Ruppert teilt mit, dass eine Benachrichtigung über die Bauleitplanung der Stadt Herzogenaurach bezüglich der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan „Entwicklungsgebiet Reihenzach 2 und Bebauungsplan Nr. 47 „Entwicklungsgebiet Reihenzach“ eingegangen ist. Es sollen Wohnbaufläche mit KiTa, Gewerbefläche und Fläche für kulturelle Zwecke ausgewiesen werden

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 Stadt Herzogenaurach lediglich Kenntnis.

v.g.u.

Ruppert
Schriftführerin

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