

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal

am Montag, dem 25.07.2016 um 20.00 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Schumann

Schriftführerin: Frau Ruppert

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 20.00 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:

- 3. BGM Konrad Kreß
- GRM Frank Jordan
- GRM Lisa Scherzer
- GRM Thomas Schuh
- GRM Armin Stadie
- GRM Siegfried Wagner

Es fehlt entschuldigt:

2. BGM Peter Jordan (beruflich verhindert) vertreten durch GRM Lisa Scherzer

Unentschuldigt: ./.

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentliche Sitzung:

TOP 1

Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 06.06.2016

Die Sitzungsniederschrift vom 06.06.2016 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 06.06.2016

Folgender Beschluss aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 06.06.2016 werden bekannt gegeben:

Löschungsbewilligung der Rückauflassungsvormerkung bezüglich des Grundstücks Fl.-Nr. 445/27, Gemarkung Münchaurach, Rainsberg 25

Beschluss:

Der Löschung der Rückauflassungsvormerkung bezüglich des Grundstücks Fl.-Nr. 445/27, Gemarkung Münchaurach, Rainsberg 25 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3

Vollzug des BauGB und der BayBO

TOP 3.1

Antrag auf Baugenehmigung;

Nutzungsänderung eines bestehenden Lager- und Bürogebäudes zu einem Lager mit Wohnung unter Einbau einer Gaube und Anbau eines Balkons auf dem Grundstück Fl.-Nr. 23/2 der Gemarkung Falkendorf, Nähe Hauptstraße

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.

Der Bauherr möchte das bestehende Lager- und Bürogebäude zu einem Lager mit Wohnung umbauen. Hierfür möchte er eine Gaube und einen Balkon an der Südseite des Gebäudes errichten.

Eine Abstandsflächenübernahme wurde von den Nachbarn unterzeichnet.

Gegen die Planung werden von Seiten des Ausschusses keine Einwände erhoben. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Zufahrt nicht direkt von der Hauptstraße erfolgen kann, sondern nur über das gemeindliche Grundstück Fl.-Nr. 27/8 der Gemarkung Falkendorf, das als Fläche gemischter Nutzung ausgewiesen ist. Es soll daher mit dem Bauherrn vereinbart werden, dass die Gemeinde bezüglich der Zufahrt nur eine eingeschränkte Verkehrssicherungspflicht übernimmt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung eines bestehenden Lager- und Bürogebäudes zu einem Lager mit Wohnung unter Einbau einer Gaube und Anbau eines Balkons auf dem Grundstück Fl.-Nr. 23/2 der Gemarkung Falkendorf, Nähe Hauptstraße wird erteilt. Die Gemeinde schränkt ihre Verkehrssicherungspflicht bezüglich der Zufahrt über Fl.-Nr. 227/8 der Gemarkung Falkendorf ein.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.2

Antrag auf Baugenehmigung;

Neubau eines Wohnhauses mit Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 434/12 der Gemarkung Münchaurach, Kärntner Str. 4

Das Grundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Münchaurach Nord II“. Die Bauherrin beabsichtigt im Anschluss an das bestehende Wohnhaus ein weiteres Haus zu errichten. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 29.02.2015 wurde das Vorhaben in Form einer formlosen Voranfrage bereits behandelt. Das Einvernehmen der Gemeinde wurde unter der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass das geplante Flachdach durch ein Walmdach ersetzt wird. In der Eingabeplanung ist diese Vorgabe erfüllt worden.

Weiterhin ist eine Befreiung bezüglich der Baugrenzen notwendig. Bezüglich der Erteilung dieser Befreiung bestehen keine Bedenken.

In der Planung werden zu dem vorhandenen Stellplatz in der Garage zwei weitere Stellplätze ausgewiesen. Im Ausschuss wird einhellig die Meinung vertreten, dass, da nun zwei Wohneinheiten auf diesem Grundstück existieren, vier Stellplätze ausgewiesen werden müssen. Dass bei der ursprünglichen Bebauung nur ein Stellplatz ausreichend war, ist nicht erheblich. Durch den Neubau wird eine neue Situation geschaffen, die anhand der nun gültigen Stellplatzsatzung betrachtet werden muss. Diese Meinung wurde bereits in anderen Fällen vom Ausschuss so vertreten und umgesetzt.

3. BGM Kreß regt an, die Stellplatzsatzung zu überarbeiten, um in Zukunft Auslegungsunsicherheiten auszuschließen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohnhauses mit Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 434/12 der Gemarkung Münchaurach, Kärntner Str. 4 wird unter Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes bezüglich der Baugrenzen unter der Maßgabe erteilt, dass die Bauherrin einen weiteren Stellplatz ausweist.

Die Verwaltung wird beauftragt die Stellplatzsatzung zu überarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.3

Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 85/7 der Gemarkung Falkendorf, Nähe Schmiedgasse

Das Grundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker I“.
In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 20.07.2016 wurde in einer formlosen Anfrage geklärt, ob eine Teilung des Grundstückes Fl.-Nr. 85/4 Gemarkung Falkendorf und die Bebauung des dadurch neu entstehenden Grundstücks möglich erscheint. Dies wurde bejaht. Die Teilung des Grundstücks wurde zwischenzeitlich durchgeführt.

Die Bauherren beabsichtigten auf dem neuentstandenen Grundstück ein Wohnhaus mit Garage zu errichten. Die Erschließung soll über die Schmiedgasse erfolgen. In der Sitzung vom 20.07.2015 wurde bereits auf die Problematik hingewiesen, dass die Straße in Eigenregie der Familie Andree geteert und befestigt wurde und eventuelle Schäden durch die Bauherren behoben werden müssten.

GRM F. Jordan erklärt, dass bis zu dem neuen Grundstück zwar Kanal, jedoch die Wasserleitung nur im unteren Drittel der Schmiedgasse verlegt ist. Somit ist das Grundstück nicht erschlossen. Aufgrund dessen, dass im Bereich der Schmiedgasse weitere Bauvorhaben in einiger Zeit kommen könnten, sollte überlegt werden, ob eine Erschließung der Gasse bis zum Ende sinnvoll ist. Da dies jedoch eine größere Maßnahme mit hohen Kosten darstellt, muss dies in einem anderen Gremium beraten und beschlossen werden.

Aufgrund der Teilung des ursprünglichen Grundstücks müsste eine Befreiung zu den Baugrenzen erteilt werden. Zudem wird eine Befreiung zur Dachneigung wegen der besseren Solarnutzung angestrebt (45° statt 18° - 28°). Bzgl. des Hauses auf dem ursprünglichen Grundstück wurde eine Befreiung zur Dachneigung (38°) erteilt. Aufgrund der fehlenden Erschließung wird über die notwendigen Befreiungen nicht beraten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 85/7 der Gemarkung Falkendorf, Nähe Schmiedgasse wird erteilt

Abstimmungsergebnis: 0 gegen 7 Stimmen

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

TOP 3.4

Antrag auf Baugenehmigung; Erweiterung des Kellergeschosses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 445/27 der Gemarkung Münchaurach, Rainsberg 25

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

Im Jahr 2013 stellten die Bauherren einen Bauantrag auf Anbau eines Labors für Zahntechnik. Dieser wurde auch genehmigt. Im Zuge der Baukontrolle durch das Landratsamt wurde bemängelt, dass planabweichend gebaut wurde. So wurde das Kellergeschoss um einen Aufenthaltsraum erweitert.

Die Bauherren reichen nun eine korrigierte Tektur zur Genehmigung ein.

Ein weiterer noch benötigter Stellplatz wird auf dem Grundstück nachgewiesen.

Es werden keine Einwände gegen die Planung erhoben. Den notwendigen Befreiungen zum Bebauungsplan zu Baugrenze und Geschossigkeit wurde bereits in der Genehmigung aus dem Jahr 2013 zugestimmt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung des Kellergeschosses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 445/27 der Gemarkung Münchaurach, Rainsberg 25 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.5

Formlose Bauvoranfrage;

Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 508/1 der Gemarkung Falkendorf, Braunlersäcker

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Es wird nicht mehr von dem einfachen Bebauungsplan „Kleines Dorf“ umfasst.

Da kein Privilegierungsgrund gemäß § 35 BauGB angeführt wird, der eine Bebauung mit einem Wohnhaus erlauben würde, ist die Bebauung wie angefragt nicht möglich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 508/1 der Gemarkung Falkendorf, Braunlersäcker wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 0 gegen 7 Stimmen

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht in Aussicht gestellt.

Vor Behandlung des nächsten Tagesordnungspunktes beantragt der Vorsitzende, den nach der Sitzungsladung eingegangenen Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 5/3 der Gemarkung Falkendorf, Bergstr. 37 nachträglich auf die Tagesordnung zu nehmen. Da sämtliche Mitglieder des Bauausschusses anwesend sind und keiner Einwendungen gegen die Ergänzung der Tagesordnung hat, wird der Bauantrag unter Tagesordnungspunkt 3.6 aufgenommen.

TOP 3.6

Antrag auf isolierte Befreiung;

Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 5/3 Gemarkung Falkendorf, Bergstr. 37

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

Die Bauherrin hat an der südlichen Grundstücksgrenze eine bereits bestehende Stützmauer i. H. v. 1,00 m um 0,5 m erhöht, um Abrutschen und Abschwemmungen von Erdreich auf die benachbarten Grundstücke zu verhindern. Das Vorhaben wurde mit dem südlich angrenzenden Nachbarn abgestimmt.

Die Mauer wurde verputzt, gestrichen und als Abschluss mit Ziegeln gedeckt.

Nach Nr. 11 Abs. 2 des Bebauungsplanes sind jedoch nur Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m erlaubt. Die Bauherrin wurde daher vom Landratsamt dazu aufgefordert, eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beantragen.

Die Meinung im Ausschuss geht dahin, grundsätzlich einer solchen Befreiung kritisch gegenüberzustehen, da hierdurch ein Präzedenzfall geschaffen würde.

In diesem Fall kann aufgrund der nicht aussagekräftigen Unterlagen nicht abschließend über den Antrag entschieden werden. Die Bauherrin soll aufgefordert werden, entsprechende Ansichten und Fotos vorzulegen, die eine adäquate Entscheidung möglich machen.

Beschluss:

Es wird noch keine Entscheidung über die Erteilung der isolierten Befreiung zur Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 5/3 Gemarkung Falkendorf, Bergstr. 37 getroffen.

Die Bauherrin soll durch die Verwaltung aufgefordert werden, die Antragsunterlagen zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 4

Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

- Frau Ruppert teilt mit, dass durch den Planungsverband Region Nürnberg eine Änderung des Regionalplans Region Nürnberg (7) geplant ist. Das Vorranggebiet Windkraft WK 36 soll erweitert werden. Dies betrifft auch das Gemeindegebiet von Aurachtal. Die Ausweisung eines Teils des Gemeindegebietes als Vorranggebiet für Windkraft stellt einen starken Eingriff dar. Dieser soll im Gemeinderat erörtert werden. Es wird daher übereingekommen, dass die Verwaltung den Link zum Planungsverband den Gemeinderatsmitgliedern per Mail zukommen lässt, damit sich diese entsprechend vorbereiten können. So soll sichergestellt werden, dass die Frist zur Stellungnahme zum 16.09.2016 eingehalten werden kann.
- Weiterhin wird mitgeteilt, dass bezüglich der Vorhaben zum Bau von zwei Garagen und einer Halle auf den Grundstücken Fl.-Nr. 530/3 und 530/12, der Gemarkung Münchaurach, Dorfäcker 7 und 9 Genehmigungsfreistellungen erfolgten.

v.g.u.

Ruppert
Schriftführerin

Klaus Schumann
1. Bürgermeister