

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal

am Montag, dem 30.07.2018 um 20.00 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes.

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Schumann

Schrifführerin: 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:

- GRM Manfred Engelhardt
- 2. BGM Peter Jordan
- GRM Richard Schnappauf
- GRM Thomas Schuh
- GRM Siegfried Wagner

Es fehlen entschuldigt:

- 3. BGM Konrad Kreß (privat verhindert)
vertreten durch GRM Manfred Engelhardt
- GRM Armin Stadie (privat verhindert)
vertreten durch GRM Richard Schnappauf
- GRM Frank Jordan (privat verhindert)

Unentschuldigt: ./.

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentliche Sitzung:

TOP 1

Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 18.06.2018

Die Sitzungsniederschrift vom 18.06.2018 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 18.06.2018

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

TOP 3

Vollzug des BauGB und der BayBO

TOP 3.1

Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 93/12 der Gemarkung Münchaurach, Im Weinberg 4

Die Bauherren haben im Juni 2018 eine Genehmigung für den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 93/12 der Gemarkung Münchaurach, Im Weinberg 4 erhalten.

Entgegen der Baugenehmigung soll das Haus nunmehr um ca. 80 cm näher an die nördliche Grundstücksgrenze, Richtung Straße gerückt werden. Die Außenwand im Süden soll um 1,00 m nach außen (analog dem Erdgeschoß) verschoben werden. Das Dach des Carports soll in Richtung Straße und in Richtung Haustüre verlängert werden.

Da das Grundstück im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB liegt, ist hier 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.

Das Vorhaben fügt sich auch mit geplanten Änderungen noch gut in die Umgebung ein. Nachdem die Stellplatzsituation gegenüber dem ursprünglichen Plan nicht verändert wurde und die Abstandsflächen trotz der Verschiebung eingehalten werden, kommen aus dem Gremium keine Einwände gegen die neue Tektur.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 93/12 der Gemarkung Münchaurach, Im Weinberg 4 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6 gegen 0 Stimmen

TOP 3.2

Formlose Voranfrage; Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/9 der Gemarkung Münchaurach, Schulstraße 14

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Münchaurach Nord II“. Der Bauherr plant, das bestehende Gebäude bis auf den Keller abzureißen und an gleicher Stelle ein neues Wohngebäude zu errichten. Es soll ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Kniestock von 1,50 m entstehen.

Die vorhandene Garage soll zu einem Abstellraum umgebaut werden. Die weiteren drei auf dem Grundstück vorhandenen Stellplätze sollen überdacht werden.

Zudem soll im Keller eine Einliegerwohnung entstehen. Hierfür sind 2 weitere Stellplätze vorgesehen. Die geplanten Stellplätze sind für die angedachte Bebauung gemäß der Stellplatzsatzung ausreichend.

Der Bebauungsplan sieht an dieser Stelle nur eine eingeschossige Bauweise vor.

In der Umgebung wurden zwischenzeitlich bereits, trotz dieser Vorgabe, zwei Vollgeschosse genehmigt (z. B. Steinstr. 3, Kärntner Straße 7).

Da die direkt umgebende Bebauung nur eingeschossig ist, wird im Gremium die Gefahr gesehen, dass diese durch die Höhe des neuen Gebäudes beeinträchtigt wird. Das neue Gebäude sollte keinesfalls die dahinterliegende Bebauung überragen. Weitere Einwände gegen die Planung werden nicht erhoben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/9 der Gemarkung Münchaurach, Schulstraße 14 wird unter der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass die neue Bebauung die im Norden liegenden eingeschossigen Bestandsbauten nicht überragt.

Abstimmungsergebnis: 6 gegen 0 Stimmen

TOP 3.3

Formlose Voranfrage;

Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 293/4 Gemarkung Falkendorf, Hirschberg 16

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Falkendorf West“.

Die Antragstellerin möchte gerne im südlichen Bereich des Grundstückes ein Wohnhaus errichten. Das Gebäude würde hier komplett außerhalb der durch den Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen liegen. In diesem Bereich des Bebauungsplangebietes wurde noch kein solches Vorhaben realisiert. Aufgrund der Größe des Grundstückes bietet sich eine Nachverdichtung in diesem Bereich aber an, die von den Mitgliedern des Ausschusses auch begrüßt wird.

Die Antragstellerin würde gerne von Süden her über den Dörfleser Weg das neu entstehende Haus erschließen. Allerdings müsste die Zuwegung an dieser Stelle wahrscheinlich auch über Grund des Freistaates Bayern führen. Zwar soll die Staatsstraße in diesem Bereich verlegt werden. Trotzdem erscheint eine vorherige Abklärung mit dem staatlichen Straßenbauamt notwendig.

Eine Erschließung über das elterliche Grundstück an der westlichen Grundstücksgrenze entlang, wäre auch möglich, müsste aber dementsprechend dinglich gesichert werden.

Allerdings besteht „Am Hirtenberg“ eine angespannte Parksituation, die durch eine verdichtete Bebauung verstärkt werden würde. Es müsste jedenfalls sichergestellt werden, dass eine Verschärfung der Parksituation in diesem Bereich vermieden wird.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 293/4 Gemarkung Falkendorf, Hirschberg 16 im südlichen Bereich des Grundstückes wird grundsätzlich in Aussicht gestellt. Durch die Antragstellerin ist grundsätzlich zu klären, ob eine Erschließung zur Staatsstraße möglich ist. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 6 gegen 0 Stimmen

TOP 3.4

Antrag auf isolierte Befreiung;

Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 201/13 der Gemarkung Münchaurach, Tulpenstraße 17

Grundsätzlich ist die Errichtung eines Sichtschutzzaunes mit einer Höhe von bis zu 2 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.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Münchaurach Süd“. Nach Nr. 8 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Einfriedungen nur in einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Der Bauherr hat an der nord-westlichen Grundstücksgrenze bereits einen Sichtschutzzaun in Höhe von ca. 2,00 m errichtet. Er wurde durch das Landratsamt aufgefordert rechtmäßige Verhältnisse herzustellen. Daher hat er einen entsprechenden Antrag eingereicht. Allerdings wünscht er nun, den Sichtschutzzaun auf der ganzen Länge des Grundstückes aufzustellen.

Er begründet dies hiermit, dass die Sichtschutzwand notwendig ist, um den nachbarlichen Frieden zu wahren.

Die Nachbarn wurden durch die Verwaltung beteiligt. Nur der nord-westliche Nachbar hat Einwände gegen den Sichtschutzzaun vorgebracht.

Er wendet ein, dass die Sichtschutzwand den Lichteinfall im Haus in diesem Bereich erheblich mindert.

Zudem sei die Wand auch im Bereich der bereits seit Jahren bestehenden Thujahecke aufgestellt worden. Dieser werde an der Stelle Licht und Luft genommen.

Weiterhin sieht er durch eine weitere Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes den Wert seines Grundstückes gemindert.

Die Meinung im Gremium geht dahin, dass der aufgestellte Sichtschutz sehr massiv ist und Mauercharakter entwickelt und als Abgrenzung zum Nachbarn nicht angemessen erscheint. Ein solcher Zaun über die ganze Länge der Grenze würde diesen Eindruck nur verschärfen.

Vor kurzem wurde in einer ähnlich gelagerten Situation im Bereich desselben Bebauungsplanes die Zustimmung zur Errichtung eines filigraneren Sichtschutzes nicht erteilt.

Zudem erscheint der Sichtschutz überflüssig, da an der Grundstücksgrenze auf der Seite des Nachbarn auf ca. drei Viertel der Länge bereits eine dichte Thujahecke steht.

Beschluss:

Der Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 201/13 der Gemarkung Münchaurach, Tulpenstraße 17 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 0 gegen 6 Stimmen

Der Errichtung des Sichtschutzzaunes wird nicht zugestimmt.

TOP 4

Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

v.g.u.

Ruppert
Schriftführerin

Klaus Schumann
1. Bürgermeister
Ausschussvorsitzender