

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal

am Donnerstag, dem 24.11.2011 um 19.00 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Erwin Schopper

Schriftführerin: Frau Fries

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 19.30 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.

Weiterhin anwesend: Herr Rühl, Büro Stadt & Land

Es fehlt entschuldigt: - / -

Unentschuldigt: - / -

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentliche Sitzung:

Die mit der Ladung herausgegebene letzte öffentliche Sitzungsniederschrift vom 15.09.2011 wird genehmigt.

TOP 1

Vollzug des Baugesetzbuches

Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Ackerlänge III

TOP 1.1

Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger

Herr Rühl vom zuständigen Ingenieur-Büro erläutert die erarbeiteten Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger:

1. Regierung von Mittelfranken, Schreiben vom 06.10.2011

Die Regierung von Mittelfranken verweist auf eine frühere Stellungnahme vom 18.08.2011. Diese Stellungnahme wird weiterhin aufrechterhalten. Dessen ungeachtet sind die örtlich einschlägig raumbedeutsamen fachlichen Ziele zu beachten. Zu den fachlichen Zielen und Grundsätzen sind Äußerungen der betroffenen Fachstellen herbeizuführen.

Stellungnahme der Planer:

Im früheren Schreiben vom 18.02.2011 (das Datum August ist falsch) weist die Regierung darauf hin, dass im östlichen Bereich des Planungsumgriffs geringe Abweichungen der Planungen von den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes bestehen. Der FNP ist daher in diesem Teilbereich und zu ändern. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden damals keine Einwendungen erhoben. In unserer damaligen Stellungnahme haben wir angeregt, die Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zu betreiben. Dies war nach den bisherigen Auskünften im Rahmen einer umfassenden Anpassung des Flächennutzungsplanes vorgesehen.

Bislang ist die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes jedoch nicht erfolgt. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes nicht erfolgen kann, solange der Flächennutzungsplan nicht geändert wurde. Bei der Überschreitung handelt es sich um eine Fläche von ca. 1000 m². Die Änderung des Flächennutzungsplanes kann gleich öffentlich ausgelegt werden, der Verfahrensschritt zur frühzeitigen Beteiligung kann übersprungen werden.

Die Beteiligung der anderen Fachstellen ist durch Schreiben der Gemeinde erfolgt.

Beschlussvorschlag:

Der FNP ist zu ändern und das Verfahren ist umgehend zu beginnen.

2. Landratsamt Erlangen-Höchstadt, Schreiben vom 30.09.2011, Sachgebiet Immissionsschutz

Das Sachgebiet 40 Immissionsschutz hat keine Einwendungen, bittet jedoch, die Hinweise unter 2.5 zu beachten. Darin bittet das Sachgebiet 40 um Aufnahme der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in Höhe von Tags 55 dBA und nachts 40 dBA. Dies sei nicht in die Festsetzungen einzuarbeiten, sondern sollte lediglich unter den Hinweisen aufgeführt werden, da aus Erfahrung des Landratsamtes heraus zahlreiche Beschwerden über lärmimitierende haustechnische Anlagen in eng bebauten Wohngebieten dem Umweltamt vorgebracht werden. Hinsichtlich der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme des Landratsamtes vom 08.03. mit Bezug auf die 26. BImSchV als Rechtsgrundlage ergeht die Auskunft, dass im Rahmen der immissionsschutzfachlichen Beurteilung auch die 20 kV-Leitung im Nordosten des Gebietes gemäß dieser Verordnung geprüft wurde.

Stellungnahme der Planer:

In dem ersten Verfahren wurde seitens des Planers davon ausgegangen, dass die Forderungen nach Aufführung der Immissionsschutzrichtwerte in die textlichen Festsetzungen erfolgen sollte. Dies ist nach dieser Stellungnahme jedoch eindeutig nicht gewünscht. Als Hinweis kann diese Formulierung, wie vom Landratsamt gewünscht, jederzeit eingearbeitet werden. Zur 26. BImSchV erfolgt Kenntnisnahme. Die Leitung befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Dies kann in der Begründung zum Bebauungsplan Erwähnung finden.

Beschlussvorschlag:

Die textlichen Hinweise des Bebauungsplanes sind hinsichtlich der vorgeschlagenen Formulierung des Landratsamtes zur Übernahme der Immissionsrichtwerte für Wohngebiete zu ergänzen. Der Hinweis auf die 26. BImSchV wird in die Begründung eingearbeitet.

3. Landratsamt Höchstadt, Schreiben vom 30.09.2011, Abteilung Naturschutz, Herr Knetzger

Größe und das vorgeschlagene Entwicklungsziel „Hochstaudenflur und Röhrichte“ für die Ausgleichs- und Ersatzfläche finden das Einverständnis seitens des Naturschutzes. Eine Entwicklung von Ufergehölzen auf der vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzfläche allerdings darf einen Anteil von 20% der Uferlinie nicht überschreiten.

Stellungnahme der Planer und Beschlussvorschlag:

An der betroffenen Uferlinie erreicht der Bestand von Ufergehölzen nahezu den Anteil von 20%. Die Festsetzung, eine Selbstaussaat von Ufergehölzen zu dulden, ist daher zu streichen. Die Pflegemaßnahmen auf der Fläche sind mit einer Mahd (1 x in 2 Jahren) auch zur Unterdrückung zusätzlich aufkommender Ufergehölze festzusetzen.

1. Fa. E.ON Netz, Schreiben vom 07.10.2011

Die Fa. E.ON teilt mit, dass im Planungsbereich keine Anlagen der E.ON Netz vorhanden sind. Belange des Unternehmens werden somit nicht berührt. Es erfolgt ein Hinweis auf die möglichen vorhandenen Anlagen der Fa. E.ON Bayern AG oder anderer Netzbetreiber.

Stellungnahme der Planer und Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme.

5. Fa. E.ON Bayern, Schreiben vom 27.09.2011

Es bestehen seitens der E.ON keine Einwände gegen die Durchführung der Baumaßnahme. Auf frühere Stellungnahmen zum Bebauungsplan vom 25.02.11 sowie zum Grünordnungsplan vom 03.03.11 wird verwiesen. Ergänzung durch die Planer: In beiden Stellungnahmen wurden keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht, die die Planung wesentlich beeinflussen würden. Es handelt sich überwiegend um Themen der späteren Baudurchführung und um Mitteilung von Sicherheitsabständen. Lediglich im derzeit noch nicht überplanten Bebauungsplan Abschnitt 2 wird möglicherweise ein Leitungsrecht erforderlich werden oder eine geänderte Fußwegeführung im Südwesten erfolgen müssen.

Stellungnahme der Planer und Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme.

6. Staatliches Bauamt Nürnberg, Schreiben vom 19.09.2011

Verweis auf früheres Schreiben: Das SBA stimmt dem Plan zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:

1. Wässer und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
2. Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße muss durch entsprechende Straßenabläufe im Einmündungsbereich zuverlässig gefasst und abgeleitet werden.
3. Der Baulastträger trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.
4. Hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung werden keine Vorgaben gemacht.

Stellungnahme der Planer und Beschlussvorschlag:

Die Hinweise wurden bereits beachtet. Im Bebauungsplan für den weiter südlich liegenden Einkaufsmarkt wurden die entsprechenden Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.
Kenntnisnahme

7. Fa. Pledoc, Leitungsauskunft, Schreiben vom 23.09.2011:

Verweis auf frühere Stellungnahme: Fa. Pledoc hat den Bereich in eigene Karten übertragen. Die grobe Darstellung ohne Maßstab ist im Prinzip richtig. Fa. Pledoc weist darauf hin, dass der gekennzeichnete Bereich keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Betreiber berührt:

- Open Grid Europe
- E.ON Ruhrgas
- Ferngas Nordbayern
- GasLine Telekommunikationsnetz Deutscher Gasversorgungsunternehmen
- Mitteleuropäische Gasleitungsgesellschaft
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft
- Transeuropa Naturgas Pipeline.

Stellungnahme der Planer und Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme.

8. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Schreiben vom 22.08.(?)2011:

Verweis auf früheres Schreiben: Hinweise allgemeiner Art zum Grundwasser, Grundwasserabsenkungen und zu wasserdichten Wannen. Evtl. wasserrechtliche Erlaubnis nach Artikel 70 Bayerisches Wassergesetz. Es wurde auch auf die Abwasserbeseitigung und die Regenwasserentsorgung eingegangen. Ein Hinweis erfolgt zum Reichenbach.

Stellungnahme der Planer und Beschlussvorschlag:

Die Begründung wurde bereits vor dem Verfahren ergänzt. Ein Bodengutachten wurde in Auftrag gegeben. Aufgrund des anstehenden Felsens sollte keine Versickerung von Regenwasser zugelassen werden. Als Reaktion auf möglichen hohen Grundwasserstand sollte ein Hinweis, keine Festsetzung bezüglich der „weißen Wannen“, für Keller in den Bebauungsplan übernommen werden.

9. Alle anderen Schreiben:

- Vermessungsamt Erlangen, 26.09.11;
- FWF Uffenheim, 27.09.11;

- VGN Nürnberg, 04.10.11;
- IHK, Nürnberg, 17.10.11;
- Planungsverband Ind.reg.Mfr, 24.10.11;

waren ohne Einwände und können zur Kenntnis genommen werden.

Bürgerbeteiligung:

1. Fa. Nadler, Corporate Architecture Schreiben vom 07.10.2011, Herr Nadler Herr Nadler gibt folgende Hinweise bzw. äußert Bedenken:

1. Bebauungsplan

1.1 Mischgebiet:

Herr Nadler ist der Meinung, dass es sich bei der Ausweisung des Mischgebiets um einen „Etikettenschwindel“ handele, der in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung umfassend dokumentiert ist. Die Begründung, wie eine solche gewünschte Nutzungsmischung erreicht und dauerhaft gesichert werden soll, sei offen. Herr Nadler vermutet die Ausweisung des Mischgebiets aufgrund des vorhandenen Gewerbebetriebes (Einkaufsmarkt), die zur Minderung der schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 dienen soll. Sollte es seiner Meinung nach zur Ansiedlung eines kleinen Gewerbebetriebes kommen, dessen Eigentümer auf dem Gelände wohnt, handelt es sich nach seiner Meinung um eine Betriebswohnung und noch nicht um ein gleichgewichtiges Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten. Auch die geringe Flächenausdehnung spricht seiner Meinung nach gegen ein eigenständiges Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung.

1.2. Schallschutz:

Herr Nadler ist der Meinung, dass sich der Planer nicht hinreichend mit dem Belang des Schallschutzes auseinandergesetzt hat. Er vermisst eine detaillierte Schallschutzberechnung. Die Emissionen gewerblicher Betriebe innerhalb des Mischgebietes mit den Auswirkungen auf das benachbarte Wohngebiet seien nicht erfasst und nicht gewertet.

Stellungnahme der Planer:

Zu 1.1:

Die Ausweisung des Mischgebiets als Etikettenschwindel zu bezeichnen, wird zurückgewiesen. Selbstverständlich ist es üblich und seitens des Gesetzgebers auch ausdrücklich planerisch gewollt, eine Staffelung von Gebieten vorzunehmen, um immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden oder zu vermindern. Das geplante Mischgebiet befindet sich noch im Hangbereich oberhalb des vorhandenen Einkaufsmarktes und unterliegt, wie in der Begründung zum Bebauungsplan des Einkaufsmarktes ausführlich geschildert ist, nicht nur den Immissionen des Gewerbebetriebes (Einkaufsmarkt), sondern insbesondere auch den Auswirkungen der vorbeiführenden Staatsstraße 2209. Im Bebauungsplan zum Einkaufsmarkt wurden schalltechnische Berechnungen durchgeführt, deren Ergebnisse von der Immissionsschutzbehörde in vollem Umfang anerkannt wurden. Es ist planerisch durchaus zulässig, aus diesen Berechnungen analoge Schlüsse zu ziehen. Dementsprechend wurde auf die Ausweisung eines Wohngebietes an dieser bereits vorbelasteten Stelle sinnigerweise verzichtet und ein Mischgebiet festgesetzt. Die Nutzungsmischung ist selbstverständlich nicht planbar. Sie wird im Lauf der Zeit entstehen, da die Lage des Gebiets mit Einsicht von der Staatsstraße her die Ansiedlung einer gewerblichen Nutzung in Verbindung mit Wohnnutzung vorteilhaft ist. Die von Herrn Nadler angeführte geringe Flächenausdehnung spricht schon für sich gegen die Ausweisung eines Gewerbegebietes, das üblicherweise große Baukörper auf großen Grundstücken aufweist, und unterstützt das planerische Ziel des Gemeinderates, dort mit kleineren Baukörpern (im Übrigen auch aufgrund der Topographie sinnvoll und notwendig) die angestrebte Mischung von Wohnen und Arbeiten zu erzielen.

Zu 1.2: Die von Herrn Nadler angeführte Betriebswohnung (wenn z.B. der Eigentümer auf dem Gelände wohnt) betrifft ausschließlich Gewerbegebiete gemäß Baunutzungsverordnung und nicht Mischgebiete. Der Einwand trifft also nicht den Sachverhalt. Die Emissionen gewerblicher Betriebe innerhalb des Mischgebietes können solange nicht untersucht werden, solange diese Betriebe nicht konkret mit ihren gesamten Anlagen feststehen.

Hier werden die Ebenen

- a) Bauleitplanung und
- b) Baugenehmigungsverfahren

unzulässigerweise miteinander vermischt.

Bauleitplanung versucht die grundsätzliche Regelung hinsichtlich der schalltechnischen Verträglichkeit von Gebieten zu regeln, während der Architekt im späteren Baugenehmigungsverfahren, das auf einer völlig anderen Planungsebene stattfindet, versuchen muss, diese Vorgaben des Bebauungsplanes hinsichtlich der Anordnung oder auch der sorgfältigen Auswahl von schallemittierenden Geräten gerecht zu werden.

Beschlussvorschlag:

Zu 1.1: Die Staffelung ist bewusst vorgenommen worden. Die Planung wird beibehalten.

Zu 1.2: Der Einwand trifft nicht zu. Kenntnisnahme und Zurückweisung.

2. Umweltbericht:

2.1. Herr Nadler bemängelt eine Formalität. Seiner Meinung nach bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung, was für ihn bedeutet, dass der Umweltbericht nicht in ein separates Dokument ausgelagert werden könne.

Stellungnahme des Planers:

Die rechtlichen Grundlagen für die Begründung und den Umweltbericht sind in § 2 Abs. 4 sowie in § 2a und der Anlage 1 zum BauGB geregelt. Selbstverständlich bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Das bedeutet jedoch nicht, dass er nicht auch als Anhang der Begründung beigefügt werden kann.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung mit Anhang wird beibehalten.

2.2. Herr Nadler bemängelt zudem, dass die schlicht gehaltenen inhaltlichen Aussagen des Umweltberichts nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprechen.

Stellungnahme der Planer:

Hier wird Herr Nadler auf § 2 Abs. 4 BauGB verwiesen. Satz 2 lautet: „Die Gemeinde legt ... für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist“.

Beschlussvorschlag:

Der Umweltbericht wird schrittweise ergänzt.

2.2.1 Biotoptypen seien nicht ausreichend erfasst und beschrieben:

Stellungnahme der Planer:

Diese sind in der Begründung zum Grünordnungsplan bereits enthalten und im UB genannt. Sie können ausführlicher im Umweltbericht ergänzt werden. Dies ist jedoch nicht zwingend erforderlich.

Beschlussvorschlag:

a): Die Biotoptypen werden im Umweltbericht nicht ergänzt. Die Planung wird unverändert beibehalten.

b): Die Biotoptypen werden ausführlicher im UB aufgeführt.

2.2.2. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung fehle völlig. Auch fehle ein Lageplan, aus dem Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen ablesbar sei. Die Zuordnung der Flächen im BPL sei „mangelbehaftet“. Die knappen textlichen Festsetzungen entsprächen nicht dem „Bestimmtheitsgebot“ einer Satzung.

Stellungnahme der Planer:

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist vollständig in der Begründung zum Grünordnungsplan enthalten (vgl. Punkte 3.) und ist hier ausreichend dokumentiert. Sie hat im Umweltbericht nichts zu suchen. Der Flächenbezug ist mit dem Eintrag im Bebauungsplan hergestellt (Zuordnungsfestsetzung). Zu den Inhalten des UB wird auf Anlage 1 des Texts zum BauGB verwiesen. Die knapp gehaltenen textlichen Festsetzungen wurden von der UNB am Landratsamt geprüft und voll umfänglich akzeptiert. Die Feststellung eines Mangels oder die Nichterfüllung eines Bestimmtheitsgebots wird daher zurückgewiesen. Bezüglich der Flächenzuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen kann gerne ein Lageplan mit entsprechendem Eintrag beigefügt werden.

Beschlussvorschlag:

Die E/A – Bilanzierung ist vollständig enthalten, ein Flächenbezug ist dokumentiert. Die Festsetzungen sind ausreichend. Die Planung wird beibehalten. Es wird bez. der Ausgleichsflächen ein ergänzender Übersichtslageplan beigelegt.

2.2.3. Hinweis zum Besitz externer Ausgleichsflächen: Sie befänden sich mögl. nicht im Eigentum der Gemeinde, die Planung wäre damit rechtswidrig.

Stellungnahme der Planer:

Der Einwand ist falsch. Ausgleichsflächen können in fremdem Besitz sein und vertraglich gebunden werden (vgl. Supermarkt). Die Flächen für den externen Ausgleich befinden sich aber im Eigentum der Gemeinde. Bei der ersten Teilfläche handelt es sich um eine Ökokontofläche, auf der die Maßnahmen bereits umgesetzt wurden. Mit der Maßnahmenfestsetzung für die zweite Teilfläche wird deren Umsetzung ebenfalls bindend.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme und Zurückweisung.

2.2.4. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sei nicht nachgewiesen:

Stellungnahme der Planer:

Im Verfahren zur Realisierung des Supermarktes wurde 2008 eine saP durchgeführt, die auch Teile des jetzigen Planungsgebietes umfasste. Daraus kann analog auf die Fauna geschlossen werden. Es ist im Sinne der Kosteneinsparung nicht erforderlich, Prüfungen doppelt durchzuführen. Auch Seitens der Fachbehörde wurde eine neuerliche Prüfung nicht gefordert.

Beschlussvorschlag:

Die Ergebnisse der benachbarten saP wurden beachtet und sind ausreichend. Die Planung wird beibehalten.

2.2.5. Der Umweltbericht bleibt Antworten zum Monitoring schuldig, welche Maßnahmen wie durchzuführen sind. Vermutet wird, dass der Vollzug ausbleiben wird.

Stellungnahme der Planer:

Die genaueren Angaben sind in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung enthalten (vgl. BPL) und in der Begründung zur Grünordnung. Auch der UB enthält unter Punkt 7 diese Angaben. Alle Texte sind grundsätzlich ergänzend zu sehen und zu verstehen. Planung oder Begründungen brauchen nicht geändert zu werden.

Beschlussvorschlag:

Die erforderlichen Inhalte sind vorhanden. Das Monitoring wurde beachtet. Die Maßnahmen werden rechtzeitig durchgeführt. Die Planung wird beibehalten.

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen von Herrn Rühl zur Kenntnis und beschließt die Ausführung gemäß den vorgetragenen Beschlussvorschlägen. Bei der Auswahlmöglichkeit zu 2.2.1 hinsichtlich der Biotoptypen beschließt der Bauausschuss die Variante a), bei welcher die bisherige Planung unverändert beibehalten bleibt.

Abstimmungsergebnis: 7:0 Stimmen.

TOP 1.2**Satzungsbeschluss**

Der Satzungsbeschluss sollte erst nach Beendigung des Planungsverfahrens zur Anpassung des Flächennutzungsplanes gefasst werden. Zu fassen ist der Änderungsbeschluss für den FNP im Bereich Ackerlänge III mit Einleitung des Verfahrens.

Der Bauausschuss beschließt, den Satzungsbeschluss erst nach Abschluss des FNP-Verfahrens zu fassen und stattdessen den Aufstellungsbeschluss mit Einleitung des entsprechenden Verfahrens.

Abstimmungsergebnis: 7:0 Stimmen.

TOP 2

Vollzug des Baugesetzbuches

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Falkendorf „Kleines Dorf“

TOP 2.1

Vorstellung des Planentwurfes

In Fortführung der geführten Diskussionen im Gemeinderat erläutert Herr Rühl seine erarbeiteten Planungsziele und erklärt zunächst die geplanten Änderungen, welche sich zum bislang wirksamen Flächennutzungsplan ergeben (im Plan gestrichelte Darstellung). Da es sich bei der geplanten Dorfgebietserweiterung um eine Erweiterung in den Außenbereich handelt, ist eine Flächennutzungsplanänderung notwendig, welche insbesondere auch die Auswirkungen auf das bestehende FFH-Gebiet regeln soll. Die Darstellung als Dorfgebiet (MD) sollte grundsätzlich beibehalten werden. Die Ausweisung von Wohnbauflächen östlich der Kreisstraße soll verworfen werden, da die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im Bereich Falkendorf-Süd, aber auch auf der nördlichen Seite der Aurach in ihrem Bestand nicht gefährdet werden sollen. Außerdem soll das Dorfgebiet (MD) differenzierter entwickelt werden. Westlich der Kreisstraße soll die bisherige Darstellung des Dorfgebietes (MD) beibehalten werden und auf die Erweiterungsflächen entsprechend ausgedehnt werden. Östlich der Kreisstraße soll jedoch ein Dorfgebiet mit dem Zusatz „Wohnen“ (MDw) dargestellt werden, um die Entstehung von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden in diesem Teil zu verhindern. Dies schützt außerdem die bereits im direkten Umfeld vorhandene Wohnbebauung. Herr Rühl erläutert weiterhin, dass nach § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Die Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Erweiterungsflächen des Dorfgebietes werden weitestgehend an die vorläufig gesicherten Überschwemmungs-gebietsgrenzen eines 100-jährigen Hochwasserereignisses angepasst. Lediglich im Nordosten liegt ein schmaler Streifen weiterhin innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Im Südosten des Plangebietes befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Herzogenaurach. Das derzeitige sowie das erweiterte Dorfgebiet östlich der Ansbacher Straße befinden sich in der weiteren Zone des Schutzgebietes. Auf die Frage von GRM Kreß hin, ob Emissionswerte Einfluss auf die landwirtschaftliche Planung haben, erklärt Herr Rühl, dass dies im laufenden Verfahren zu prüfen ist. Landwirtschaftliche Emissionen, die die geplanten Nutzungen wesentlich stören könnten, sind nicht vorhanden. Der Vorsitzende regt ergänzend an, die geplanten Stellplätze auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 94 der Gemarkung Falkendorf, welche im Zuge des Bauvorhabens von Herrn Birnbaum (Gasthaus Zur Post) hergestellt werden müssen, in die Planung mit aufzunehmen. Dies findet Zustimmung.

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen von Herrn Rühl zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der entsprechenden Planung unter Einbeziehung der Umwandlung der Flächen östlich der Kreisstraße vom ursprünglich geplanten Dorfgebiet (MD) in ein Dorfgebiet mit dem Zusatz „Wohnen“ (MDw) und der Aufnahme der Teilfläche des Flurstücks Nr. 94 der Gemarkung Falkendorf als Parkfläche.

Abstimmungsergebnis: 7:0 Stimmen.

TOP 2.2

Einleitung des Verfahrens – Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

Nachdem der Bauausschuss die Weiterführung der Beplanung des betreffenden Ortsteiles als dringend geboten ansieht, sollen die Planungsvorstellungen möglichst zügig umgesetzt werden. In der sich aus TOP 2.1 ergebenden Fassung wird das Verfahren nunmehr in Form der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung fortgesetzt.

Abstimmungsergebnis: 7:0 Stimmen.

TOP 3

Vollzug des Baugesetzbuches

Aufstellung des Bebauungsplanes Falkendorf „Kleines Dorf I“

TOP 3.1

Vorstellung des Planentwurfes

In Anlehnung an den im Gemeinderat bereits gefassten Aufstellungsbeschluss erläutert Herr Rühl nochmals kurz den Planungsanlass und etwaige Planungsprobleme, welche sich durch die Lage des Planungsgebietes am Rand des Überschwemmungsgebietes, am Rand eines FFH-Gebietes, in Randlage eines Wasserschutzgebietes und an einem von hohen Bäumen begrenzten Nordhanges ergeben könnten.

Bei dem Scoping-Termin, welcher bereits frühzeitig stattgefunden hat, wurden die wichtigsten Parameter angesprochen und soweit mit der Planung abgestimmt.

Als Gebietstyp soll also ein Dorfgebiet mit dem Zusatz „Wohnen“ (MDw) festgesetzt werden, um die Entstehung von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden in diesem Teil zu verhindern. Auf den Vorschlag, eine Allee entlang des Weges zu pflanzen, erklärt Herr Rühl weiterhin, dass die Festsetzungen im Grünordnungsplan zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend feststehen und noch ausformuliert werden. Anschließend erläutert Herr Rühl die ausgearbeiteten bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften als textliche Festsetzungen. GRM Kreß regt bei Punkt 2 aufgrund der Problematik mit stehendem Wasser an, dass die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses im Mittel maximal 0,80 m über dem Niveau der nächst gelegenen Erschließungsstraße liegen darf. Desweiteren soll die textliche Festsetzung Nr. 8 dahingehend ergänzt werden, dass bei aneinanderggebauten Hauptgebäuden, welche gleichartig auszuführen sind, das zuerst errichtete Gebäude in seiner Dimension (Geschossigkeit, Höhe, Dachform, etc.) ausschlaggebend ist. Auffüllungen sind unzulässig.

Da keine weiteren Anmerkungen erfolgen, beschließt der Bauausschuss die Umsetzung der Planung entsprechend den Ausführungen von Herrn Rühl mit den diskutierten Ergänzungen hinsichtlich Punkt 2 und Punkt 8 der textlichen Festsetzungen.

Abstimmungsergebnis: 7:0 Stimmen.

TOP 3.2

Einleitung des Verfahrens – Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

In der sich aus TOP 3.1 ergebenden Fassung soll das Verfahren zur frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung eingeleitet werden.

Abstimmungsergebnis: 7:0 Stimmen.

TOP 4

Vollzug des Baugesetzbuches Behandlung von Bauanträgen

TOP 4.1

Boggasch Freya und Buslei Rolf, Aurachtal – Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 486 TF der Gemarkung Falkendorf (Dörflaser Weg)

Die Zulässigkeit des oben genannten Vorhabens ergibt sich aus § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Nach Prüfung der Unterlagen kann festgestellt werden, dass sich das oben genannte Vorhaben in die Umgebung einfügt und somit keine Gründe gegen den Neubau des Einfamilienhauses in der vorliegenden Form entgegen sprechen. Der Vorsitzende regt jedoch an, dass die Antragsteller für die beiden Stellplätze, welche auf der bestehenden Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 486 hergestellt werden sollen, eine Grunddienstbarkeit beim Grundbuchamt eintragen lassen. Dies findet im Gremium Zustimmung.

Der Bauausschuss beschließt, dem oben genannten Bauvorhaben in der vorliegenden Form unter der Maßgabe zuzustimmen, dass die beiden Stellplätze, welche auf dem Nachbargrundstück hergestellt werden, dinglich gesichert werden.

Abstimmungsergebnis: 7:0 Stimmen.

TOP 4.2

Egelseer Markus, Aurachtal – Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 57 der Gemarkung Neundorf (Zweifelsheimer Weg)

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich auch hier nach § 34 BauBG und muss sich an die Umgebungsbebauung anpassen. Bei Betrachtung der Bebauung in der näheren Umgebung fügt sich das geplante Einfamilienhaus mit einer Dachneigung von 38° und der angegebenen Größe mühelos ein. Die

beiden erforderlichen Stellplätze entsprechend der gemeindlichen Satzung werden hergestellt. Da das Grundstück geteilt werden soll, regt der Vorsitzende an, die Zufahrt mittels Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten des Antragstellers dinglich zu sichern. Die Zufahrt wird dann über das Nachbargrundstück erfolgen. Die Ausschussmitglieder befürworten diese Auflage.

Der Bauausschuss beschließt sodann, sein Einvernehmen zum oben genannten Bauvorhaben unter der Maßgabe zu erteilen, dass die Zufahrt dinglich gesichert wird.

Abstimmungsergebnis: 7:0 Stimmen.

TOP 4.3

Vökl Stefan und Anja, Herzogenaurach – Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 433/2 der Gemarkung Münchaurach (Ackerlänge 3)

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ackerlänge“ der Gemarkung Münchaurach. Vom Antragsteller werden verschiedene Befreiungen beantragt:

- Der Kniestock wird mit 50 cm von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette gemessen festgelegt. Beantragt wird ein Kniestock mit einer Höhe von 62,5 cm.
- Die Dacheindeckung soll mit braunen Betondachziegeln erfolgen. Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind schwarzrote, rotgetönte bis rotbraune sowie anthrazit-getönte Ziegeln zulässig.
- Der Standgiebel soll breiter als 1/3 der Trauflänge ausgeführt werden (Überschreitung um ca. 50 cm).

Zudem besteht eine Angleichungspflicht bei Grenzgaragen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Da die bereits bestehende Grenzgarage auf dem Nachbargrundstück mittels Satteldach (40°) ausgeführt wurde, müsste für den geplanten Flachdach-Carport ebenfalls eine Befreiung beantragt werden. Alle weiteren Vorgaben aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der gemeindlichen Stellplatzsatzung werden eingehalten.

Nach eingehender Beratung beschließt der Bauausschuss, sein Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag nicht zu erteilen und eine Neuplanung anzufordern. Die beantragten Befreiungen wie beispielsweise der Höhe des Kniestockes sind zu umfangreich. Kompromissbereit könnte man sich dann im Hinblick auf die Farbe der Dacheindeckung sowie der Ausführung des Standgiebels zeigen.

Abstimmungsergebnis: 7:0 Stimmen.

TOP 4.4

Stoffregen Jan und Karina, Herzogenaurach – Umbau eines bestehenden Dachgeschosses, Neubau eines Zwerchgiebels, Dachgauben und eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 283/3 der Gemarkung Falkendorf (Röthenäckerstraße 22)

Der geplante Neubau liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker“ der Gemarkung Falkendorf. Für das Vorhaben wurde bereits im Mai diesen Jahres eine entsprechende Bauvoranfrage was den Zwerchgiebel sowie die Dachgauben betrifft, gestellt. Das Einvernehmen wurde mit Beschluss vom 12.05.2011 in Aussicht gestellt. Da gemäß den Festsetzungen des einschlägigen Bebauungsplanes Dachaufbauten nicht zulässig sind, muss vom Antragsteller eine Befreiung von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt werden und eine entsprechende Begründung vom Architekten nachgereicht werden. Zusätzlich wird der Bau eines Carports beantragt, welcher allerdings die Vorschrift zur Dachneigung von 10° nicht einhält. Hintergrund für die Planung eines Pultdaches mit 25° ist die Nutzung von Sonnenenergie.

Das Gremium erklärt sich mit dem Umbau des Dachgeschosses, dem Neubau eines Zwerchgiebels und den Dachgauben gemäß der vorausgegangenen Bauvoranfrage einverstanden. Lediglich die Ausführung des Carports mit Pultdach und 25° Dachneigung wird kritisch gesehen auch weil der Standort des Carports sehr isoliert zum Wohnhaus zu sehen ist.

Der Bauausschuss beschließt, sein Einvernehmen zum Bauvorhaben betreffend des Umbaus des Dachgeschosses, dem Neubau des Zwerchgiebels sowie der Dachgauben in der vorliegenden Form zu erteilen. Zur beantragten Dachneigung des Carports wird das Einvernehmen nicht erteilt und eine Neuplanung gefordert, welche trotzdem noch eine Nutzung der Sonnenenergie zulässt.

Abstimmungsergebnis: 7:0 Stimmen.

TOP 4.5

Dürsch Verena, Herzogenaurach – Bauvoranfrage zur Änderung der Situierung des Grünweges von der Ostseite auf die Westseite auf dem Grundstück Fl.-Nr. 301/8 der Gemarkung Falkendorf (Dörflaser Weg 6)

Da der zu verlegende Weg lediglich zur Erschließung des dahinter liegenden Flurstückes Nr. 301 der Gemarkung Falkendorf dient, steht der Verlegung von der östlichen Grundstücksgrenze an die westliche Grundstücksgrenze nichts im Wege. Da die Verlegung des Weges allerdings die Verschiebung von Baugrenzen zur Folge hat, muss der Bebauungsplan entsprechend geändert und angepasst werden.

Der Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen zu dem oben genannten Vorhaben mit der Maßgabe, dass der bestehende Bebauungsplan „Dörflaser Weg“ entsprechend geändert wird.

Abstimmungsergebnis: 7:0 Stimmen.

TOP 5

Vollzug des Baugesetzbuches

Behandlung von Bauleitplänen im Rahmen der Trägerbeteiligung – Vorbereitende Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierung der „Ortsmitte Weisendorf“

Der Bauausschuss nimmt die vorgelegten Pläne ohne Einwände zur Kenntnis. Die von der Gemeinde Aurachtal wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden nicht berührt.

Abstimmungsergebnis: 7:0 Stimmen.

TOP 6

Antrag Wolfram Kindlein auf Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches nach § 42 Abs. 4a StVO im Bereich der Straße „Am Donacker“

Der Vorsitzende erklärt, dass es diesbezüglich bereits einen vergleichbaren Fall in der Buchleithe in Falkendorf gegeben habe. Dort wurden alle Anlieger befragt, ob die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches gewünscht wird. Außer dem Antragsteller sprach sich dort keiner der Anlieger dafür aus.

Konsequenz einer solchen Anordnung ist, dass Parkflächen nur noch im ausgewiesenen Bereich zur Verfügung stehen, an allen anderen Stellen gilt Parkverbot. Auf die Frage hin, ob der Antrag von Herrn Kindlein weiter verfolgt werden solle, was ebenfalls zu einer Befragung aller Anlieger der Straße „Am Donacker“ führe, ist sich der Bauausschuss einig, dass es aufgrund der Straßenführung in diesem Bereich keinen Anlass zur Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches gibt.

Der Bauausschuss beschließt sodann, den vorliegenden Antrag von Herrn Kindlein abzulehnen.

Abstimmungsergebnis: 7:0 Stimmen.

TOP 7

Sonstiges, Wünsche und Anträge

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.