



Gemeinde Aurachtal

Niederschrift

über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Aurachtal
am Montag, 02. Dezember 2024
im Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

BA AUR/2024/032

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

Anwesenheitsliste

Anwesend waren:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Schumann, Klaus

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Jordan, Peter

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Jordan, Frank

Stadie, Armin

Stein-Echtner, Doris

Sonstige Teilnehmer

Ruppert, Katrin

Stimmberechtigt: 3. Bürgermeisterin

Scherzer, Lisa

Vertretung für GRM Schuh

Fehlend:

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Schuh, Thomas

Entschuldigt fehlend

Öffentliche Tagesordnung

1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
2. Vollzug des BauGB und der BayBO
- 2.1. Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines KFZ-Stellplatzes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 43/1 der Gemarkung Neundorf
- 2.2. Antrag auf Baugenehmigung;
Nutzungsänderung des bestehenden Wohnhauses zu gewerblichen Ferienwohnungen und Fremdenzimmern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3 der Gemarkung Neundorf, Neundorfer Straße 30
- 2.3. Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/51 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 23;
Befreiung bzgl. Stützmauer
- 2.4. Isolierte Befreiung;
Errichtung eines Sichtschutzzauns auf dem Grundstück Fl.-Nr. 297/2 der Gemarkung Falkendorf, Fasanenweg 1
3. Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Der Vorsitzende erklärt die anberaumte Sitzung um 19:30 Uhr für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht worden sind.

Der Vorsitzende stellt fest, dass der Ausschuss somit nach Art. 47 Abs. 2 und 3 GO beschlussfähig ist. Einwände gegen die Tagesordnung werden von Seiten der Ausschussmitglieder nicht erhoben.

BGM Schumann erläutert vor Behandlung der Tagesordnung kurz, dass GRM Wagner (reguläres Mitglied des Bau- und Umweltausschusses) aus dem Gemeinderat ausgeschieden ist. Sein Nachfolger kann erst in der nächsten Gemeinderatssitzung am 11.12.2024 ernannt werden. Bis dahin besteht der Ausschuss nur aus 5 Mitgliedern nebst Vorsitzendem.

TOP 1.	Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
---------------	--

Beschluss:

Auf entsprechende Nachfrage wird festgehalten, dass gegen den mit der Ladung ausgegebenen Entwurf der Sitzungsniederschrift vom 21.10.2024 keine Einwendungen erhoben werden, sodass die Genehmigung gemäß Art. 54 Abs. 2 GO erteilt ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	6

3.BGMin Scherzer enthält sich mangels Teilnahme an der Sitzung der Stimme.

TOP 2. Vollzug des BauGB und der BayBO**TOP 2.1.** Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines KFZ-Stellplatzes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 43/1 der Gemarkung Neundorf**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des unbeplanten Innenbereichs gem. § 34 BauGB. Hier ist 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. Auf dem Grundstück stellt ein Autohändler Autos zum Verkauf aus. Um ordnungsgemäße Zustände herzustellen, soll ein offizieller Stellplatz für die Fahrzeuge ausgewiesen werden.

Aufgrund der durch den gesamten Stellplatz überbauten Fläche ist ein Bauantrag für die Herstellung notwendig. Dieser Antrag liegt nun vor. Die einzelnen Stellplätze bestehen aus Rasengittersteinen, Zufahrt und Rangierflächen werden asphaltiert.

Laut der amtlichen Karte liegt der Bereich des Stellplatzes außerhalb des Überschwemmungsgebiets.

GRM Stadie hat grundsätzlich nichts gegen das Vorhaben einzuwenden. Allerdings gibt er zu bedenken, dass das Grundstück und dessen Zufahrt direkt an der Staatsstraße liegt. Bzgl. der Anlieferung der auszustellenden Fahrzeuge ergeben sich derzeit schon immer wieder schlecht überschaubare Verkehrssituationen.

Der Vorsitzende weist auch darauf hin, dass nicht klar ist, wo Interessenten für die Fahrzeuge parken sollen. Auch hiervon geht eine gewisse Gefahr aus.

Aus dem Gremium kommt die Frage, ob durch diesen Autohandel Gewerbesteuer in Aurachtal bezahlt wird. Der Vorsitzende erläutert, dass der Hauptsitz des Unternehmens wohl in Weisendorf liegt und Gewerbesteuer nur über den im Ort beschäftigten Mitarbeiteranteil gezahlt wird. Dieser wird sehr gering sein oder gar nicht existieren.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines KFZ-Stellplatzes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 43/1 der Gemarkung Neundorf wird unter der Maßgabe erteilt, dass vom Betrieb des Stellplatzes keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss auf der Staatsstraße ST 2244 ausgehen. Ebenso ist die sachgerechte Entwässerung der versiegelten Flächen nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	6

TOP 2.2. Antrag auf Baugenehmigung;
Nutzungsänderung des bestehenden Wohnhauses zu gewerblichen
Ferienwohnungen und Fremdenzimmern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3 der
Gemarkung Neundorf, Neundorfer Straße 30

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Bereich des unbeplanten Innenbereichs gem. § 34 BauGB. Hier ist 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 bestehende Wohnhaus wurde vor einiger Zeit durch den jetzigen Eigentümer erworben. Es wurde umgebaut und renoviert und dient derzeit der Beherbergung von Personen und enthält daneben auch eine Ferienwohnung.

Da sich diese Nutzung von der ursprünglichen reinen Wohnnutzung unterscheidet, ist eine Baugenehmigung für diese Nutzungsänderung erforderlich.

Der eingereichte Plan stellt den Ist-Zustand dar.

Problematisch wird gesehen, dass an der östlichen Gebäudeseite Fenster eingebracht sind, die sich vollständig öffnen lassen. Da das danebenliegende Gebäude nur 70 cm entfernt steht, ist dies brandschutztechnisch bedenklich. Vor den Umbauten waren hier zur Belichtung feststehende Glasbausteine verbaut.

Zur Verfügung stehen 5 Stellplätze, die der Stellplatzsatzung der Gemeinde genüge tun. Allerdings kommt aus dem Gremium der Hinweis, dass es aufgrund der Vorortkenntnisse fraglich erscheint, ob die ausgewiesenen Stellplätze auch wirklich genutzt werden können.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung des bestehenden Wohnhauses zu gewerblichen Ferienwohnungen und Fremdenzimmern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3 der Gemarkung Neundorf, Neundorfer Straße 30 wird unter der Maßgabe erteilt, dass die brandschutztechnischen Vorgaben insbesondere zum Nachbargebäude, Neundorfer Straße 28 eingehalten werden. Weiterhin ist praxisorientiert die Nutzbarkeit der ausgewiesenen Stellplätze nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	6

TOP 2.3. Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und Garage auf dem Grundstück
Fl.-Nr. 446/51 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 23;
Befreiung bzgl. Stützmauer

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ackerlänge IV“.

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung am 21.10.2024 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde grundsätzlich erteilt. In dieser Sitzung wurde aber die geplante Stützmauer angesprochen und im Beschluss darauf hingewiesen, dass bzgl. dieser eine Befreiung notwendig ist, die dem Bauantrag nicht beigefügt war.

Das Landratsamt war derselben Ansicht und hat diese nachgefordert.

Die Befreiung wurde nun nachgereicht. Da das Gelände zum Nachbargrundstück abgegraben wird, werden an der westlichen Grenze L-Steine gesetzt, um das Gelände abzufangen. Das nachbarliche Grundstück wird in seinem Verlauf nicht verändert. Die Stützmauer ist hier nur als Rabatte wahrnehmbar.

Die einhellige Meinung im Ausschuss geht dahin, dass der Befreiung zu der Stützmauer unter diesen Voraussetzungen zugestimmt werden kann.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/51 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 23 unter Befreiung zur Festsetzung des Bebauungsplans zur Höhe von Stützmauern wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	6

TOP 2.4. Isolierte Befreiung;
Errichtung eines Sichtschutzzauns auf dem Grundstück Fl.-Nr. 297/2 der Gemarkung
Falkendorf, Fasanenweg 1

Sachvortrag:

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

Gem. der Festsetzung zu Einfriedungen dürfen diese nur in einer Gesamthöhe von 1 m mit Holzlatten oder Bepflanzung mit Hainbuchen ausgeführt werden.

Nachdem die bestehende Hecke, die teilweise auf Gemeindegrund stand, für die Straßenbauarbeiten entfernt werden musste, möchte die Bauherrin nach Beendigung der Arbeiten einen Sicht- und Lärmschutzzaun errichten.

Dieser soll mit einer Höhe von 2 m in Maueroptik errichtet werden.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 21.10.2024 wurde die Zustimmung zur Errichtung des Zaunes unter der Maßgabe erteilt, dass der Zaun im Verhältnis 2:1 durch Bepflanzung aufgelockert wird und die Höhe des Zaunes ab Straßenniveau auf 1,80 m beschränkt wird.

Beziehungsweise kann der Zaun auch nach innen versetzt errichtet werden und auf der gesamten Länge zur Straße mit Bepflanzung kaschiert wird.

Die Entscheidung wurde dem Antragsteller mitgeteilt. Die Auflagen erscheinen ihm nicht zielführend. Er macht den Vorschlag, den vorgesehenen Betonzaun mit Kletterpflanzen und nicht mit einem Pflanzbeet vor dem Zaun zu begrünen.

Seinen Ausführungen nach, führen die Kletterpflanzen zu einer effizienteren Nutzung des verfügbaren Grundstücks. Ein Pflanzbeet vor dem Zaun würde erheblich Fläche beanspruchen, da der Zaun erst hinter dem Beet errichtet werden könnte. Dies würde nicht nur den zur Verfügung stehenden Raum auf seinem Grundstück stark reduzieren, sondern auch eine Reihe praktischer Nachteile mit sich bringen, wie die Notwendigkeit zusätzlicher Pflegeflächen und die Gefahr von Bodenverdichtung durch die Beeteinfassung.

Zudem würde er gerne in Zukunft einen Pool hinter dem Betonzaun errichten. Dafür wird voraussichtlich jeder Zentimeter Grundstücksfläche benötigt, um die Abstände zum Nachbarn und öffentlichen Gehweg einhalten zu können.

Die Begrünung des Zauns mit Kletterpflanzen würde seines Erachtens eine attraktive und platzsparende Möglichkeit darstellen, den Zaun in die Umgebung einzubinden. Weiterhin erläutert er, dass Kletterpflanzen die Biodiversität fördern, Lebensraum für Insekten bieten und durch ihre natürliche Verdunstung zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Darüber hinaus entstünde eine ansprechende grüne Wand, die sowohl optisch als auch akustisch den Umgebungsbereich bereichert, ohne dass zusätzliche Fläche für Beete in Anspruch genommen werden muss.

Die Verwendung von Kletterpflanzen sei eine nachhaltige Lösung, die langfristig geringe Pflegeaufwände mit sich bringt. Kletterpflanzen seien pflegeleicht, benötigten wenig Platz und könnten in unterschiedlichen Höhen wachsen, was für die Gestaltung des Grundstücks von Vorteil sei. Im Gegensatz dazu erfordere ein Pflanzbeet regelmäßige Pflege und Anpassungen, insbesondere hinsichtlich der Bepflanzung und der Bodenkonditionierung.

Diese Methode nutze den Raum optimal und erfülle gleichzeitig sowohl ästhetische als auch ökologische Kriterien.

Um den vom Antragsteller angestrebten ökologischen Nutzen zu erreichen, sollte die Begrünung mit verschiedenen Kletterpflanzenarten erfolgen. Dies wird im Gremium für sinnvoll gehalten.

Im Ausschuss wird darauf hingewiesen, dass die Begrünung durch Kletterpflanzen von der Straße her erfolgen müsste, um den gewünschten Effekt zu erzielen, was zumindest ein leichtes Abrücken des Zaunes von der Grenze erfordert. Für heikel wird ebenfalls die Kontrolle der Bedingungen gehalten. An anderen Stellen im Ortsgebiet stellt sich dies manchmal schwierig dar.

Beschluss:

Die Zustimmung zur Errichtung eines Sicht- und Lärmschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 297/2 der Gemarkung Falkendorf, Fasanenweg wird unter der Maßgabe erteilt, dass der Zaun im Verhältnis 2:1 durch Bepflanzung aufgelockert wird und die Höhe des Zaunes ab Straßenniveau auf 1,80 m beschränkt wird.

Die Zustimmung kann auch unter Maßgabe erfolgen, dass der Zaun (1,80 m ab Straßenniveau) nach innen versetzt wird und auf der gesamten Länge zur Straße mit Bepflanzung kaschiert wird.

Die Zustimmung kann weiterhin unter der Maßgabe erfolgen, dass der Zaun (1,80 m ab Straßenniveau) mit einer ausgeglichenen Mischung aus folgenden Kletterpflanzen nachhaltig begrünt wird:

Weinrebe (*Vitis vinifera*)

Efeu (*Hedera helix*)

Geißblatt (*Lonicera*)

gewöhnliche Weinrebe (*Clematis vitalba*)

Hopfen (*Humulus lupulus*)

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	6

TOP 3. Tagesordnungsergänzungen und Anfragen**Sachvortrag:**

- Durch den Vorsitzenden werden folgen Termine für den Bau- Umweltausschuss im Jahr 2025 bekanntgegeben:

Montag, 13.01.2025
Montag, 24.02.2025
Montag, 07.04.2025
Montag, 19.05.2025
Montag, 23.06.2025
Montag, 04.08.2025
Montag, 22.09.2025
Montag, 03.11.2025
Montag, 15.12.2025

Diese werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

- Frau Ruppert teilt mit, dass eine Bauleitplanung der Stadt Herzogenaurach (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 „Herzoterrassen“) eingegangen ist. Bei der o.g. Bauleitplanung sind die Belange der Gemeinde Aurachtal nicht oder allenfalls unwesentlich betroffen. Ein Beschluss des Bau- und Umweltausschusses ist daher nicht erforderlich. Der Ausschuss nimmt von der Bauleitplanung der Stadt Herzogenaurach lediglich Kenntnis.
- 3. BGMin Scherzer erwähnt, dass bei dem Gebäude Hauptstraße 19 in Falkendorf eine Außentreppe angebracht wird. Sie bittet die Verwaltung zu prüfen, ob hier eine weitere Wohnung entsteht und ob für diese Stellplätze nachgewiesen werden müssen.
- GRM Stein-Echtner regt an, die Parkdauer auf den öffentlichen Stellplätzen der Gemeinde zu begrenzen, gerade auch um zu verhindern, dass Anwohner diese als Dauerparkplatz nutzen.

Ende der Sitzung: 20:11 Uhr

Für die Richtigkeit:

v.g.u.

Klaus Schumann
1. Bürgermeister

Katrin Ruppert
Schriftführung