



Gemeinde Aurachtal

Niederschrift

über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Aurachtal
am Mittwoch, 03. November 2021
im Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

BA AUR/2021/012

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

Anwesenheitsliste

Anwesend waren:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Schumann, Klaus

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Jordan, Peter

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Jordan, Frank

Schuh, Thomas

Stadie, Armin

Stein-Echtner, Doris

Wagner, Siegfried

Sonstige Teilnehmer

Ruppert, Katrin

Fehlend: ./.

Öffentliche Tagesordnung

1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
2. Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 20.09.2021
3. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung
- 3.1. Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau von 3 Reihenhäusern auf den Grundstücken Fl.-Nrn 80/6 und 80/7 der Gemarkung Falkendorf, Auf den Kellern 2 (Tektur)
- 3.2. Antrag auf Baugenehmigung;
Umbau des bestehenden Gebäudes zu 4 Wohneinheiten mit Aufbringung von Dachgauben auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3 der Gemarkung Neundorf, Neundorfer Straße 30 (Tektur)
- 3.3. Antrag auf Baugenehmigung;
Einbau einer Wohnung in das bestehende Dachgeschoss, Errichtung von drei Dachgauben und eines Balkons auf dem Grundstück Fl.-Nr. 285 der Gemarkung Falkendorf, Röthenackerstraße 28
- 3.4. Antrag auf Baugenehmigung;
Anbau und Aufbau einer Gaube an das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 209/38 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 7
- 3.5. Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten auf den Grundstücken Fl.-Nr. 434/33 und 434/13 der Gemarkung Münchaurach, Nähe Kärntner Straße
- 3.6. Formlose Voranfrage;
Anfrage auf Änderung der Dachform auf dem Grundstück Nr. 10 im Baugebiet "Ackerlänge IV"
4. 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.

TOP 1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
--

Beschluss:

Auf entsprechende Nachfrage wird festgehalten, dass gegen den mit der Ladung ausgegebenen Entwurf der Sitzungsniederschrift vom 20.09.2021 keine Einwendungen erhoben werden, sodass die Genehmigung gemäß Art. 54 Abs. 2 GO erteilt ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

GRM Stein-Echtner, GRM F. Jordan und GRM Wagner enthalten sich mangels Teilnahme an der Sitzung der Stimme.

TOP 2. Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 20.09.2021

Sachvortrag:

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

TOP 3. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung

TOP 3.1. Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau von 3 Reihenhäusern auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 80/6 und 80/7 der Gemarkung Falkendorf, Auf den Kellern 2 (Tektur)

Sachvortrag:

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

Das Vorhaben zur Errichtung von 3 Reihenhäusern wurde bereits in der Sitzung vom 10.05.2021 behandelt und zwischenzeitlich auch durch das Landratsamt mit Bescheid vom 28.07.2021 genehmigt.

Es wird nun eine Tektur eingereicht. An den geplanten Baukörpern ändert sich grundsätzlich nichts. Es sollen aber an der Südseite Balkone errichtet werden. Statt der ursprünglichen Stellplätze sind nun Carports vorgesehen.

Carports direkt an der Straße sind durchaus zulässig. Es ist jedoch die Sicht zum problemlosen Ein- und Ausfahren zu gewährleisten. Da es sich um an den Seiten offene Carports handelt, erscheint dies kein Problem zu sein.

Aus dem Gremium kommt der Hinweis, dass die Straße recht schmal ist. Um ein problemloses Ein- und Ausfahren zu ermöglichen, wäre es sinnvoll, die Pfosten der Carports relativ weit nach hinten zu versetzen. Mit der Zeichnung von Schleppkurven sollte nachgewiesen werden, dass das Ein- und Ausfahren ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Weiterhin wird nochmals angeregt, weitere Stellplätze auf den Grundstücken für Besucher zu schaffen, um die Stellplatzsituation in der schmalen Straße zu entschärfen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von 3 Reihenhäusern auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 80/6 und 80/7 der Gemarkung Falkendorf, Auf den Kellern 2 (Tektur) wird unter der Maßgabe erteilt, dass mittels Schleppkurven das problemlose Aus- und Einfahren in die Carports nachgewiesen wird. Die Schaffung weiterer Stellplätze auf den Grundstücken wird angeregt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 3.2. Antrag auf Baugenehmigung;
Umbau des bestehenden Gebäudes zu 4 Wohneinheiten mit Aufbringung von Dachgauben auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3 der Gemarkung Neundorf, Neundorfer Straße 30 (Tektur)

Sachvortrag:

Das Vorhaben wurde zuletzt am 20.09.2021 mit einer ergänzten Tektur zum ursprünglichen Antrag behandelt.

Das Einvernehmen der Gemeinde wurde erneut aufgrund der prekären Stellplatzsituation nicht erteilt.

Das Staatliche Bauamt Nürnberg hat jedoch im Hinblick auf die Stellplatzsituation seine Zustimmung zur Anordnung der Stellplätze erteilt, so dass aus Sicht des Landratsamtes nichts mehr gegen die Erteilung der Baugenehmigung spricht.

Das Landratsamt würde daher das Einvernehmen der Gemeinde ersetzen.

Es gibt nun der Gemeinde die Gelegenheit nochmals über das Einvernehmen zu diesem Vorhaben zu entscheiden.

Es wird kurz festgehalten, dass das Vorhaben auch aufgrund der Stellplatzsituation (trotz des vom Staatlichen Bauamt akzeptierten Schleppkurvennachweises) als problematisch angesehen wird.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau des bestehenden Gebäudes zu 4 Wohneinheiten mit Aufbringung von Dachgauben auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3 der Gemarkung Neundorf, Neundorfer Straße 30 (Tektur) wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	1
Nein-Stimmen:	6
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

TOP 3.3. Antrag auf Baugenehmigung;
Einbau einer Wohnung in das bestehende Dachgeschoss, Errichtung von drei Dachgauben und eines Balkons auf dem Grundstück Fl.-Nr. 285 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 28

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker I“.
Der Bauherr möchte das vorhandene Dachgeschoss des Gebäudes mittels Dachgauben zu Wohnraum ausbauen.
Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Dachkerker, Dachgauben und sonstige Dachaufbauten nicht zulässig.
Das Vorhaben benötigt daher eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.
Da bereits im Umfeld des Vorhabens Dachgauben aufgebracht wurden, spricht nichts dagegen der Befreiung zuzustimmen.

Für die neuentstehende Wohnung sind zwei weitere Stellplätze nachzuweisen. Diese werden östlich der bestehenden Einfahrt ausgewiesen.

Im Ausschuss kommt die Frage auf, ob durch die Hanglagigkeit des Grundstücks nicht drei Wohnungen in dem Wohnhaus entstanden sind, was wiederum zu einem erhöhten Stellplatzbedarf führen würde.

Nach den der Verwaltung vorliegenden alten Plänen von 1976 sind im Untergeschoss nur Kellerräume vorhanden. Eine Nutzungsänderung hat danach offiziell nicht stattgefunden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Einbau einer Wohnung in das bestehende Dachgeschoss, Errichtung von drei Dachgauben und eines Balkons auf dem Grundstück Fl.-Nr. 285 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 28 unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Dachaufbauten und Geschossigkeit wird erteilt.

Sollten durch diesen Dachausbau drei Wohnungen entstanden sein, müssten 2 weitere Stellplätze nachgewiesen werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 3.4. Antrag auf Baugenehmigung;
Anbau und Aufbau einer Gaube an das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 209/38 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 7

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker I“.
Die Bauherrin möchte das bestehende Wohnhaus sanieren und erweitern.

Im Untergeschoss soll eine Einliegerwohnung errichtet werden, deren Überstand nach Westen als Dachterrasse genutzt werden soll. Im Obergeschoss soll die geplante Gaube ein kleines aber gut nutzbares Bad ermöglichen. Im Osten des Gebäudes wird ein Aufzug angebaut.

Mit dem Anbau für die Einliegerwohnung wird die festgesetzte Baugrenze um knapp vier Meter überschritten. Gauben sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Hierfür sind jeweils Befreiungen notwendig.

Für die neuentstehende Einliegerwohnung werden zwei weitere Stellplätze ausgewiesen.

Die Mitglieder des Gremiums erheben keine Einwände gegen die Planung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau und zum Aufbau einer Gaube an das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 209/38 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 7 unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Baugrenzen, Dachaufbauten und Geschoßigkeit wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 3.5. Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten auf den Grundstücken Fl.-Nr. 434/33 und 434/13 der Gemarkung Münchaurach, Nähe Kärntner Straße

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Münchaurach Nord II“.

Die Bauherrin möchte ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen errichten.

Um die Planung verwirklichen zu können, sind Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Mindestgröße des Grundstücks, Baugrenze, Firstrichtung des Daches und der der Geschoßigkeit notwendig.

Das geplante Gebäude liegt ganz außerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen. Dies ergibt aus der nachträglichen Teilung des Grundstücks. Eine Befreiung erscheint möglich, da die ursprünglich über das Gebiet verlaufende Stromleitung abgebaut wurde und der Grund für das Anbauverbot weggefallen ist.

Die im Plan festgelegte Firstrichtung wird nicht eingehalten, was sich aus der Größe des Grundstücks und der größtmöglichen Nutzung des neuentstandenen Grundstücks ergibt.

Bzgl. der vorgeschriebenen Geschoßigkeit (es sind 2 statt 1 Vollgeschoss geplant) wird von der Bauherrin dargelegt, dass bereits im Umfeld größere Gebäude errichtet wurden. Das Dachgeschoss ist zudem zurückversetzt, so dass das Gebäude nicht zu wuchtig wirkt.

Für die drei Wohnungen sind 6 Stellplätze vorgesehen, wobei zwei davon auf dem nachbarlichen Grundstück vorgesehen sind. Diese befinden sich auch aufgrund der nachträglichen Teilung des Grundstücks außerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen.

Um die Stellplätze auf dem Nachbargrundstück nachhaltig zu sichern, müssten diese durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit gesichert werden.

Es entsteht eine rege Diskussion.

Positiv wird gesehen, dass eine Baulücke geschlossen wird und Wohnraum jenseits des Einfamilienhauses geschaffen wird. Aus Kosten-Nutzen-Erwägungen kann nachvollzogen werden, dass das Haus relativ groß dimensioniert ist.

Andererseits wird das Haus für das im Verhältnis kleine Grundstück als zu groß empfunden. Kritisch wird auch die große Zahl an notwendigen Befreiungen gesehen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten auf den Grundstücken Fl.-Nr. 434/33 und 434/13 der Gemarkung Münchaurach, Nähe Kärntner Straße wird unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Größe des Grundstücks, Baugrenzen, Geschossigkeit und Firstrichtung des Daches wird erteilt.

Die Stellplätze auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 434/14 der Gemarkung Münchaurach, Kärntner Straße 6 sind für das Vorhaben entsprechend dinglich zu sichern.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	3
Nein-Stimmen:	4
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

TOP 3.6. Formlose Voranfrage;
Anfrage auf Änderung der Dachform auf dem Grundstück Nr. 10 im Baugebiet
"Ackerlänge IV"

Sachvortrag:

Der Antragsteller ist als Käufer für das Grundstück Nr. 10 des Baugebietes „Ackerlänge IV“ vorgemerkt.

In dem Gebiet sind an dieser Stelle als Dachform nur Satteldächer zugelassen. Der Antragsteller würde stattdessen gerne ein Walm- oder ein Pultdach verwirklichen.

Für das Walmdach spricht seiner Ansicht nach

- besonders ansprechende, moderne Optik
- sehr robuste Konstruktion, langlebig, wetterbeständig
- gute Nutzbarkeit des zweiten Vollgeschosses durch Minimierung der Dachschrägen

Für das Pultdach spräche

- eine einfachere Konstruktion und dadurch geringere Baukosten
- viel Fläche für Solarinstallation und Photovoltaik
- viel Wohnfläche und helle Räume durch Minimierung der Dachschrägen

Es kann nachvollzogen werden, dass möglichst viel Wohnraum ohne Dachschrägen gewünscht wird.

Es ist darauf hinzuweisen, dass in dem Bebauungsplan keine Kniestockhöhe vorgegeben ist. Zwar wird die Höhe des Kniestocks durch die absolute Höhe des Hauses und die traufseitige Wandhöhe reglementiert, aber dennoch ist hier eine gute Nutzung des Dachgeschosses möglich.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Walmdach an dieser Stelle nicht angebracht. Das Gebäude wird von allen Seiten von Satteldächern umgeben sein und würde somit als Fremdkörper wahrgenommen

werden. Zudem müsste bei der Verwirklichung des Walmdaches eine weitere Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden, da hier dann das 2. Vollgeschoss nicht mehr im Dachgeschoss liegt.

Das Pultdach entspricht der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes eher, da es aussieht wie ein halbiertes Satteldach. Viel Fläche zur sinnvollen Installation von Photovoltaik wird aber nur bei der Ausrichtung des Pultes nach Süden erhalten; wobei dann aber die „voll“ nutzbaren Räume im Norden liegen würden.

Die überwiegende Meinung der Mitglieder des Ausschusses geht dahin, dass die Dachform aus städtebaulichen Gründen festgelegt wurde und einer diesbezüglichen Befreiung nicht stattgegeben werden sollte, auch wenn sich das Pultdach noch eher an die Form des Satteldachs annähert. Zudem wurde in der letzten Sitzung einem Antrag auf Drehung der Firstrichtung aus städtebaulichen Gründen ebenfalls nicht stattgegeben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes „Ackerlänge IV“ bzgl. der Dachform auf dem Grundstück Nr. 10 wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	1
Nein-Stimmen:	6
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Das Einvernehmen wird nicht in Aussicht gestellt.

TOP 4. Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Sachvortrag:

Mit der Sitzungsladung wurde ein Vorschlag mit den Sitzungsterminen des Bau- und Umweltausschusses für das Jahr 2022 verschickt.

Auf Hinweis von GRM Stadie wird der Termin für Oktober um zwei Tage verschoben:

Termine Bau- und Umweltausschuss 2022:

Montag	24.01.2022
Montag	21.02.2022
Montag	04.04.2022
Montag	16.05.2022
Montag	27.06.2022
Montag	01.08.2022
Montag	19.09.2022
Mittwoch	26.10.2022
Montag	05.12.2022

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Ende der Sitzung: 20:26 Uhr

Für die Richtigkeit:

v.g.u.

Klaus Schumann
1. Bürgermeister

Katrin Ruppert
Schriftführung