

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal

am Montag, dem 04.12.2017 um 19.00 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Schumann

Schriefführerin: Frau Ruppert

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 19.00 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:

	2. BGM Peter Jordan (anwesend ab 19.05 Uhr)
	GRM Frank Jordan
	3.BGM Konrad Kreß
	GRM Thomas Schuh
	GRM Armin Stadie
	GRM Sigfried Wagner

Es fehlen entschuldigt: ./.

Unentschuldigt: ./.

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentliche Sitzung:

TOP 1

Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 23.10.2017

Die Sitzungsniederschrift vom 23.10.2017 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 23.10.2017

Kaufinteresse an einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 530/1, Gemarkung Münchaurach, Nähe Dorfäcker

Beschluss:

Die Gemeinde Aurachtal verkauft an den Kaufinteressenten des Grundstückes Fl.-Nr. 530/5, Gemarkung Münchaurach, Dorfäcker 1 eine Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 530/1, Gemarkung Münchaurach, Nähe Dorfäcker.

Abstimmungsergebnis: 0 gegen 6 Stimmen

Die Gemeinde verkauft die Teilfläche nicht.

TOP 3
Vollzug des BauGB und der BayBO

TOP 3.1

Antrag auf Baugenehmigung;
Erweiterung von Büro- und Archivflächen im bestehenden Dachgeschoss auf dem Grundstück
Fl.-Nr. 425/6 der Gemarkung Münchaurach, Wirtshöhe 2

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Wirtshöhe I“.
Das bestehende Dachgeschoss des Gebäudes soll umgebaut werden.
In dem bisher nur als Aktenlager genutzten Bereich sollen ein Büro, ein Besprechungszimmer und eine Teeküche entstehen und Archivflächen erweitert werden.
Im Westen werden zur Belichtung Fenster eingebracht.

Insgesamt werden 20 Stellplätze ausgewiesen. Wenn auf eine personalabhängige Berechnung der Stellplätze abgestellt wird (17 Vollzeitbeschäftigte und 2 Teilzeitkräfte), sind diese ausreichend.

Gegen die Planung kommen aus dem Gremium keine Bedenken.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung von Büro- und Archivflächen im bestehenden Dachgeschoss auf dem Grundstück Fl.-Nr. 425/6 der Gemarkung Münchaurach, Wirtshöhe 2 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6 gegen 0 Stimmen

2. BGM Jordan nimmt ab 19.05 Uhr an der Sitzung teil.

TOP 3.2

Antrag auf Baugenehmigung;
Ausbau des bestehenden Einfamilienhauses mit einer Dachgaube auf dem Grundstück Fl.-Nr.
201/3 der Gemarkung Falkendorf, Buchleithe 9

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

Das bestehende Bad im Dachgeschoss soll mittels einer Dachgaube ausgebaut werden.
Gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan sind Gauben grundsätzlich zulässig, dürfen jedoch eine Breite von 2 m nicht überschreiten. Die geplante Gaube mit 3,50 m überschreitet das zulässige Maß um 1,50 m.
Da die Gaube durch ihre Lage straßenseitig kaum einsehbar ist, könnte der Befreiung zugestimmt werden.
Zudem existieren in dem Bereich des Bebauungsplanes bereits breitere Gauben. Daher werden keine weitergehenden Einwände gegen die Planung erhoben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Ausbau des bestehenden Einfamilienhauses mit einer Dachgaube auf dem Grundstück Fl.-Nr. 201/3 der Gemarkung Falkendorf, Buchleithe 9 unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Größe der Gauben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.3

Antrag auf Baugenehmigung;
Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudeteiles zu Büro und Wohnung auf dem
Grundstück Fl.-Nr. 12/0 der Gemarkung Falkendorf, Schmiedgasse 1

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 den vorderen Teil des Gebäudekomplexes, der früher als Verkaufs- und Ausstellungsraum genutzt wurde, im Erdgeschoss zu einem Büro umbauen. Im Obergeschoss entsteht eine Wohnung. Zur Belichtung werden an der West- und Ostseite Fenster und Dachflächenfenster eingeplant.

Für Wohnung und Büro sind 4 Stellplätze vorgesehen.

Es handelt sich um eine Nutzungsänderung, die nach außen nur zu geringfügigen Änderungen führt. Zudem werden die sich aus der Stellplatzsatzung ergebende Anzahl von Stellplätzen ausgewiesen. Daher geht die einhellige Meinung im Ausschuss dahin, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudeteiles zu Büro und Wohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 12/0 der Gemarkung Falkendorf, Schmiedgasse 1 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.4

Antrag auf Baugenehmigung;

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 292/8 der Gemarkung Falkendorf, Am Hirschberg

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Falkendorf West“.

Bezüglich des Bauvorhabens wurde bereits im Jahr 2015 ein Vorbescheid erwirkt. Dabei wurden Befreiungen hinsichtlich Baugrenze, der Anzahl der Vollgeschosse und der Bebauung mit Einzelhäusern in Aussicht gestellt.

Nach der nun vorliegenden Planung ist statt des Doppelhauses ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung geplant, so dass diesbezüglich keine Befreiung mehr notwendig ist. Allerdings ist statt des vorgeschriebenen Satteldaches ein Zeldach mit geringerer Dachneigung (22° statt 30° bis 35°) geplant. Ebenso ist weiterhin eine Befreiung bzgl. der Baugrenzen aufgrund der Lage des Hauses und der Garagen notwendig.

Es werden 3 Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung errichtet.

Positiv wird gesehen, dass mit diesem Bauvorhaben eine Baulücke geschlossen wird. Den Befreiungen kann zugestimmt werden.

Als problematisch wird gesehen, dass das südlich gelegene noch unbebaute Grundstück Fl.-Nr. 292/2 nur schwer erschlossen werden kann. Entgegen den Vorgaben des Bebauungsplanes wurde bei der Teilung des ursprünglichen Grundstückes der Schnitt der Grundstücke verändert, so dass die Erschließung des Nachbargrundstückes gefährdet sein könnte.

Da die Bauherrin anwesend ist und alle Ausschussmitglieder damit einverstanden sind, dass sie sich zu dem Sachverhalt äußert, wird ihr das Wort erteilt.

Nach Aussage der Bauherrin ist auf dem Baugrundstück ein Wegerecht für das Nachbargrundstück eingetragen. Bezüglich der wasser- und kanaltechnischen Erschließung konnte keine Aussage getroffen werden.

Wenn die Erschließung des Nachbargrundstückes gesichert ist, bestehen im Gremium keine Bedenken gegen die Planung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 292/8 der Gemarkung Falkendorf, Am Hirschberg unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich Dachform und -neigung und der Baugrenzen wird erteilt.

Die Erschließung des Nachbargrundstückes Fl.-Nr. 292/2 Gemarkung Falkendorf darf durch die Bebauung nicht beeinträchtigt werden und muss dinglich gesichert werden.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.5

Antrag auf Baugenehmigung; Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 314/3 der Gemarkung Münchaurach, Ringstraße 18

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Westlich der Ringstraße“.

Anstelle der bestehenden Terrasse mit Überdachung soll ein Anbau für ein Arbeitszimmer mit Dachterrasse entstehen.

Der Anbau entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Nur die Baugrenzen werden in Richtung Süden geringfügig überschritten. Diese wurden bereits durch den ursprünglichen Wohnhausbau in gleicher Weise tangiert.

Im Ausschuss werden keine Einwendungen gegen die Planung vorgebracht.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 314/3 der Gemarkung Münchaurach, Ringstraße 18 unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Baugrenzen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.6

Antrag auf isolierte Befreiung; Errichtung zweier Stützmauern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/19 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 39

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

Der Bauherr möchte an der nördlichen Grundstücksgrenze zwei hintereinander versetzte Stützmauern errichten. Hierzu benötigt er eine Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

In Nr. 14 des Bebauungsplanes ist festgesetzt, dass Stützmauern am Übergang zum freien Gelände nicht zulässig sind.

Der Bauherr begründet seinen Wunsch damit, dass durch die terrassenartige Abstützung des Hanges eine bessere Ausnutzung des Grundstückes möglich ist. Zudem wird durch die Stützmauern die Bepflanzung des Geländes und die Grundstückspflege erleichtert.

Durch die Aufgliederung in zwei Stützmauern soll ein Mauercharakter vermieden werden, zumal diese auch durch Bepflanzung kaschiert werden sollen.

Die Nachbarn wurden durch den Bauherrn beteiligt und sind mit der Planung einverstanden.

Es werden grundsätzliche Bedenken vorgebracht, die die Schaffung von Präzedenzfällen betreffen. Bis jetzt wurden Befreiungen im Bereich dieses Bebauungsplanes nur in gut begründeten Ausnahmefällen erteilt.

An der nördlichen Grundstücksgrenze haben alle Eigentümer das zugegebenermaßen schwierige Gelände anders abgefangen.

Die einhellige Meinung im Gremium geht dahin, dass eine Stützmauer direkt an der Grundstücksgrenze nicht wünschenswert ist. Diese könnte jedenfalls nach Süden versetzt und davor angeböschert werden.

Es wird zudem angeregt, die Stützmauern als Natursteinmauer auszuführen.

Um das Vorhaben richtig beurteilen zu können, wäre eine Darstellung mit Geländeschnitt vorteilhaft.

Die einhellige Meinung im Gremium geht dahin, die Befreiung zunächst zu versagen und detailliertere Planungen zu verlangen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung zweier Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/19 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 39 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 0 gegen 7 Stimmen

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

TOP 4
Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Der Punkt entfällt im Rahmen dieser Tagesordnung.

v.g.u.

Ruppert
Schriftführerin

Klaus Schumann
1. Bürgermeister
Ausschussvorsitzender