

## **NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal**

am Montag, dem 05.08.2019 um 19.30 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Schumann

Schriefführerin: Frau Ruppert

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 anwesend:

- GRM Manfred Engelhardt
- GRM Frank Jordan
- 2. BGM Peter Jordan
- 3. BGM Konrad Kreß
- GRM Thomas Schuh
- GRM Siegfried Wagner

Es fehlen entschuldigt:

- GRM Armin Stadie (privat verhindert, vertreten durch GRM Manfred Engelhardt)

Unentschuldigt: ./.

## **TAGESORDNUNGSPUNKTE**

### Öffentliche Sitzung:

#### **TOP 1**

##### **Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 03.07.2019**

Die Sitzungsniederschrift vom 03.07.2019 wurde mit der Ladung übersandt. Einwände werden nicht erhoben. Somit wird festgehalten, dass die erforderliche Genehmigung erteilt ist.

Abstimmungsergebnis: 5 gegen 0 Stimmen  
(GRM Engelhardt und 1. BGM Schumann enthalten sich der Abstimmung mangels Teilnahme an der letzten Sitzung)

#### **TOP 2**

##### **Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 03.07.2019**

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

**TOP 3****Vollzug des BauGB und der BayBO****TOP 3.1****Antrag auf Baugenehmigung;****Errichtung eines Autowerkstattgebäudes mit Büro-, Verkaufs- und Lagerflächen und angegliederter Wohnung für den Betriebsinhaber auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 452 der Gemarkung Münchaurach, Döhlersberg 4**

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

Der Bauherr plant die Errichtung eines Autowerkstattgebäudes mit Büro-, Verkaufs- und Lagerflächen und angegliederter Wohnung für den Betriebsinhaber.

Das Vorhaben wurde erneut in der Juli-Sitzung des Bau- und Umweltausschusses behandelt. Hier wurde das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Nach Ansicht des Landratsamtes wurde die Versagung des Einvernehmens unzureichend begründet. Aufgrund der jetzt dem Landratsamt vorliegenden Unterlagen würde das Einvernehmen der Gemeinde ersetzt werden. Das Landratsamt gibt der Gemeinde nun die Gelegenheit, sich erneut zu diesem Antrag zu äußern.

Nach der Stellungnahme des Fachbereiches Immissionsschutz bestehen Bedenken wegen der nach Osten ausgerichteten Tore. Diese müssten während der Betriebszeiten durchgehend geschlossen gehalten werden. Der Bauherr soll hier überprüfen, ob diese Tore überhaupt zwingend erforderlich sind. Falls ja, müssten die Tore mit automatischen Türöffnern versehen werden, die die Tore nach einem festgelegten Zeitintervall wieder selbständig schließen.

Es ist fraglich, ob in der Praxis die Lösung mit den Türöffnern zum Ziel (Schutz der Nachbarbebauung) führt, da solche eventuell ausgeschaltet werden können und die Tore dann trotz Lärmschutzvorgabe offen stehen.

Sollte dennoch ein Tor im Osten notwendig sein, müsste dies entsprechend schalltechnisch so umhaust werden, dass die Emissionen während der zeitlich reglementierten Öffnungsphase so gering wie möglich ausfallen.

Die Betriebsleiterwohnung müsste so umgeplant werden, dass wirklich nur eine Wohnung entsteht. Bzgl. der Zweigeschossigkeit des Wohnbereichs ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig. Aus Sicht der Verwaltung könnte eine solche Befreiung erteilt werden, da sich die Wohnung unter dem Dach der Halle befindet, so dass optisch die Zweigeschossigkeit nicht auffällt.

Der Vorsitzende verleiht seiner Meinung Ausdruck, dass unter entsprechenden Maßgaben das Einvernehmen der Gemeinde erteilt werden kann.

Es kommen keine weiteren Äußerungen aus dem Gremium.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Autowerkstattgebäudes mit Büro-, Verkaufs- und Lagerflächen und angegliederter Wohnung für Betriebsinhaber auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 452 der Gemarkung Münchaurach, Döhlersberg 4, wird unter Befreiung zu der Festsetzung des Bebauungsplanes zur Geschossigkeit unter den Maßgaben erteilt, dass die in den Eingabeplänen in Richtung Osten eingezeichneten Tore nicht ausgeführt werden und anstelle der in den Plänen vorgesehenen zwei Wohnungen nur eine Betriebsleiterwohnung errichtet wird.

Abstimmungsergebnis: 3 gegen 4 Stimmen

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

**TOP 3.2****Antrag auf isolierte Befreiung;****Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 283/1 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 26**

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2 m genehmigungsfrei. Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker“. Gem. dessen Festsetzungen sind nur Zäune in einer Höhe von 1 m zulässig.

Die Bauherrin möchte an der nördlichen Grenze einen Sichtschutzzaun auf einer Länge von ca. 25 m anbringen.

Die Antragstellerin führt aus, dass die bestehende Hecke auch aufgrund der Trockenheit des letzten Jahres eingeht und entfernt werden muss. Sie möchte hierfür einen Ersatz schaffen.

Der östliche Nachbar erteilte sein Einverständnis zu diesem Zaun.

In der letzten Sitzung des Bauausschusses wurde informell festgelegt, dass Sichtschutzzäune zum Tennisweg zustimmungsfähig sind, wenn diese eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und in Abständen von 5 m mit Grün unterbrochen sind.

Hier ergibt sich jedoch das Problem, dass der von der Bauherrin gewünschte Zaun nicht in der Höhe von 1,50 m lieferbar ist, sondern dann eine Höhe von 1,78 m hat. Die Zurückversetzung von 0,50 m ins Grundstück hinein stellt kein Problem dar.

Die einhellige Meinung im Gremium geht dahin, an den festgelegten Vorgaben festzuhalten. Eine Aufweichung der Vorgaben erschwert künftige Entscheidungen nur unnötig und ist nicht im Sinne der Gemeinde.

**Beschluss:**

Die Zustimmung zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 283/1 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 26 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 0 gegen 7 Stimmen

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

**TOP 4**

**Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen**

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 19.45 Uhr

v.g.u.

R u p p e r t  
Schriftführerin

Klaus S c h u m a n n  
1. Bürgermeister  
Ausschussvorsitzender