

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal

am Montag, dem 08.05.2017 um 20.00 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Schumann

Schriftführerin: Frau Ruppert

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 20.00 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
- GRM Frank Jordan
- 3. BGM Konrad Kreß
- GRM Thomas Schuh
- GRM Armin Stadie
- GRM Siegfried Wagner

Es fehlt entschuldigt: ./.

Unentschuldigt: ./.

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentliche Sitzung:

TOP 1

Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 27.03.2017

Die Sitzungsniederschrift vom 27.03.2017 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 27.03.2017

Folgender Beschluss aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 27.03.2017 wird bekannt gegeben:

Formlose Anfrage auf Pacht eines Teiles der Grünfläche Fl.-Nr. 434/31, Gemarkung Münchaurach, Nähe Ackerlänge durch Anlieger

Beschluss:

Der Verpachtung bzw. Überlassung eines Teiles der Grünfläche Fl.-Nr. 434/31, Gemarkung Münchaurach, Nähe Ackerlänge durch den südlichen Anlieger wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 0 gegen 7 Stimmen

Der Pacht bzw. Überlassung wird nicht zugestimmt.

TOP 3

Vollzug des BauGB und der BayBO

TOP 3.1

Antrag auf Baugenehmigung;

Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 60/2, Gemarkung Falkendorf, Michael-Kreß-Str. 6 a

Das Grundstück befindet sich Bereich des einfachen Bebauungsplanes „Kleines Dorf“.

Hier ist ein Vorhaben - wie im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB- 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.

Das Vorhaben wurde bereits im November als formlose Voranfrage behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde unter der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass die Erschließung des neu entstandenen Grundstückes über das davor liegende Grundstück Fl.-Nr. 60/1 dinglich gesichert wird.

Das geplante Wohnhaus liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es ist daher grundsätzlich nichts gegen eine Bebauung einzuwenden. Zudem passt es sich in Form und Größe der Umgebungsbebauung an.

Der Verwaltung wurde bereits der Entwurf bezüglich der dinglichen Sicherung der Erschließung vorgelegt.

Im Ausschuss werden keine Bedenken gegen das Vorhaben geäußert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 60/2, Gemarkung Falkendorf, Michael-Kreß-Str. 6 a wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.2

Antrag auf Baugenehmigung;

Errichtung eines Einfamilienhauses auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 107, Gemarkung Falkendorf, Ansbacher Straße 3 a

Das Grundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Kleines Dorf“.

Das Vorhaben wurde bereits mehrfach im Ausschuss als formlose Voranfrage behandelt und das gemeindliche Einvernehmen unter bestimmten Voraussetzungen in Aussicht gestellt.

Der Plan hält sich weitgehend an die Vorgaben des Bebauungsplanes.

Es werden Befreiungen bzgl. der Baugrenze und der Dachneigung der Garage (geringerer Neigungswinkel als Dach des Haupthauses) benötigt.

Da das Wohnhaus auf Höhe der bestehenden Bebauung liegen soll, wird die im Gremium geforderte Vorgabe, nicht höher als die Nachbarbebauung zu kommen, eingehalten. Allerdings wird dadurch die Baugrenze Richtung Norden überschritten.

Aus dem Ausschuss kommen auch keine Bedenken gegen die geringere Dachneigung der Garage und des Carports, da sich daraus ein harmonisches Bild ergibt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 107, Gemarkung Falkendorf, Ansbacher Straße 3 a unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Baugrenzen und Dachneigung der Garage und des Carports wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.3**Antrag auf isolierte Befreiung;****Erweiterung des bestehenden Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 200/7 Gemarkung Falkendorf, Buchleithe 41**

Die Bauherren planen eine Erweiterung des bereits bestehenden Carports. Da dieser zusammen mit dem dahinterliegenden Schuppen insgesamt nicht die Größe von 50 m² überschreitet, wäre das Vorhaben gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b) BayBO verfahrensfrei. Allerdings soll er außerhalb der Baugrenzen, die durch den für das Grundstück geltenden Bebauungsplanes „Röthenäcker III“ festgesetzt sind, errichtet werden. Der bestehende Carport befindet sich bereits außerhalb der Baugrenzen. Zudem soll die Traufhöhe auf 2,85 m – erlaubt gem. Bebauungsplan 2,4 m - erhöht werden, damit der Wohnwagen der Bauherren untergestellt werden kann. Das Dach soll nach Norden mit einem Winkel von ca. 4° – 7° ansteigen, so dass an der westlichen Grundstücksgrenze die mittlere Höhe von 3 m nicht überschritten wird.

Die Nachbarn befürchten, dass durch ein eventuelles Aufstellen von Photovoltaik-Paneelen auf dem Carportdach (bis jetzt liegend aufgebracht und lt. Aussage der Bauherren gegenüber dem Bauamt auch weiterhin liegend), ihr Ausblick massiv eingeschränkt würde, da ihr Haus durch die Kettenbauweise bedingt süd-östlich ausgerichtet ist. Durch Carport und (verfahrensfreien) Schuppen kämen sie sich „eingebaut“ vor.

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung vom 20.02.2017 behandelt. Allerdings konnte nicht abschließend darüber entschieden werden, da keine belastungsfähigen Planunterlagen vorlagen. Diese wurden nunmehr vorgelegt. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wird in diesen schlüssig eine mittlere Wandhöhe von 3 m zum nachbarlichen Grundstück im Westen nachgewiesen.

Das Gremium sieht es grundsätzlich positiv, dass auf einem Privatgrundstück Stellmöglichkeiten geschaffen werden. Durch die Einhaltung der mittleren Wandhöhe von 3 m zum westlichen Nachbarn hin, wird auch keine Beeinträchtigung der Interessen dieses Nachbarn gesehen. Um eine doch mögliche Beeinträchtigung des Nachbarn durch auf dem Carportdach aufgestellte Solarpaneele zu vermeiden, soll als Auflage das liegende Aufbringen der Paneele angeordnet werden.

Beschluss:

Der Erteilung der isolierten Befreiung zur Erweiterung des bestehenden Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 200/7 Gemarkung Falkendorf, Buchleithe 41 wird unter der Maßgabe zugestimmt, die geplanten Solarpaneele liegend auf dem Carportdach anzubringen.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.4**Antrag auf Baugenehmigung;****Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 304/5, Gemarkung Falkendorf, Dörfleser Weg 34**

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich.

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.

Das Vorhaben wurde bereits mehrfach als formlose Voranfrage behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde in Aussicht gestellt.

Trotz des Wechsels des Planers wird der grundsätzliche Stil des geplanten Gebäudes beibehalten. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus auf drei Ebenen mit Flachdach, Garage, Carport und Außenpool.

Es werden keine Bedenken gegen die neue Planung vorgebracht.

3. BGM Kreß weist darauf hin, dass durch die Hanglage und die Bodenbeschaffenheit an dieser Stelle Probleme mit Wasser von dem dahinterliegenden Feld auftreten könnten und der Bauherr bzw. der Architekt explizit darauf hingewiesen werden sollte, damit bereits im Vorfeld entsprechende Vorkehrungen getroffen werden können. Frau Ruppert teilt diesbezüglich mit, dass bereits in einem Telefonat am 04.05.2017 mit dem Architekturbüro darauf hingewiesen wurde.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 304/5, Gemarkung Falkendorf, Dörfleser Weg 34 wird erteilt.

Auf die Problematik bezüglich des Oberflächenwassers des hinter dem Grundstück liegenden Feldes soll durch die Verwaltung nochmals schriftlich hingewiesen werden.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

Vor Behandlung der nächsten Tagesordnungspunkte beantragt der Vorsitzende, die nach der Sitzungsladung eingegangenen Anträge

1. Formlose Voranfrage auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 83 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 28
2. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Holz-Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 196/4 der Gemarkung Falkendorf, Buchleithe 4

nachträglich auf die Tagesordnung zu nehmen.

Da sämtliche Mitglieder des Bauausschusses anwesend sind und keine Einwendungen gegen die Ergänzung der Tagesordnung hat, werden die Anträge unter Tagesordnungspunkt 3.5 und 3.6 aufgenommen.

TOP 3.5

Formlose Bauvoranfrage;

Bauvoranfrage zum Neubau von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 83 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 28

Auf dem Grundstück liegt ein denkmalgeschütztes Gebäude. Dieses soll von den Bauherren renoviert werden.

Auf den westlich gelegenen Freiflächen des Grundstückes sollen zwei Doppelhäuser errichtet werden. Bereits im Dezember 2016 wurde das gemeindliche Einvernehmen zu der intensiven Doppelhausbebauung im fränkischen Stil mit Kniestock im Dachgeschoss und Satteldach nicht in Aussicht gestellt.

Im Gemeinderat wurde in der Sitzung vom 05.04.2017 die Flachdachvariante besprochen. Diese würde sich nach Meinung des Gemeinderates nicht in die Umgebungsbebauung einfügen. Es wurde nochmals auf die zu enge Planung im mittleren Bereich des Grundstückes hingewiesen.

Das Grundstück befindet sich momentan noch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Jedoch wurde bereits im Dezember für das Sanierungsgebiet in dem das Grundstück liegt, eine Veränderungssperre erlassen.

2. BGM Jordan erklärt, dass durch die Veränderungssperre der Gemeinde die Gelegenheit gegeben wird, in Ruhe Richtlinien für das Gebiet aufzustellen. Man könne sich daher nicht zu Bauvoranfragen äußern, bis klar ist, wie das Gebiet beplant wird. Die Neubauten müssten in Abstimmung mit der Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes entstehen. 3. BGM Kreß schließt sich dieser Meinung an, betont aber auch nochmal, dass das Vorhaben in der vorgelegten Form durch die zu intensive Bebauung und die daraus resultierenden Erschließungsschwierigkeiten nicht zustimmungsfähig wäre.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 83 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 28 wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 0 gegen 7 Stimmen

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht in Aussicht gestellt.

TOP 3.6

Isolierte Befreiung;

Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Holz-Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 196/4 der Gemarkung Falkendorf, Buchleithe 4

Der Bauherr plant die Errichtung eines Gartenhauses an der südlichen Grundstücksgrenze.

Mit einer Größe von ca. 25 m³ wäre das Vorhaben gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 1 a) BayBO verfahrensfrei.

Allerdings soll es außerhalb der im für das Grundstück im Bebauungsplan „Röthenäcker III“ festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Es wird hierfür eine isolierte Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes benötigt.

Die einhellige Meinung im Gremium geht dahin, dass es vernünftig erscheint das Gartenhaus an dieser Stelle auf dem Grundstück zu errichten. Die direkt betroffenen Nachbarn (Fl.-Nr. 195, Flurstr. 13) werden dadurch auch nicht in ihren Belangen beeinträchtigt, da sich das Gartenhaus an ihrer nördlichen Grenze befindet.

Beschluss:

Der Erteilung der isolierten Befreiung zur Errichtung eines Holz-Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 196/4 der Gemarkung Falkendorf, Buchleithe 4 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 4

Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

v.g.u.

R u p p e r t
Schriftführerin

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