



Gemeinde Aurachtal

Niederschrift

über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Aurachtal
am Montag, 08. Mai 2023
im Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

BA AUR/2023/022

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

Zuhörer: 1

Ruppert, Katrin

Fehlend:

./.

Öffentliche Tagesordnung

1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
2. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung
 - 2.1. Antrag auf Vorbescheid;
Errichtung von zwei freistehenden Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 481/1 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser Weg 58
 - 2.2. Antrag auf Baugenehmigung;
Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 8/8 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 35
 - 2.3. Antrag auf Baugenehmigung;
Änderung der Freiflächen bzgl. der Errichtung eines Autowerkstattgebäudes mit Büro-, Verkaufs- und Lagerflächen, sowie Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 452 der Gemarkung Münchaurach, Döhlersberg 4
 - 2.4. Antrag auf Baugenehmigung;
Einbau einer Heizungsanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 456 der Gemarkung Münchaurach, Dörflas 3 und 4
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.

TOP 1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift

Beschluss:

Auf entsprechende Nachfrage wird festgehalten, dass gegen den mit der Ladung ausgegebenen Entwurf der Sitzungsniederschrift vom 27.03.2023 keine Einwendungen erhoben werden, sodass die Genehmigung gemäß Art. 54 Abs. 2 GO erteilt ist.

Abstimmungsergebnis:

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

GRM Stadie enthält sich mangels Teilnahme an der letzten Sitzung der Stimme.

TOP 2. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung**TOP 2.1.** Antrag auf Vorbescheid;
Errichtung von zwei freistehenden Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 481/1 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser Weg 58**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Hier ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn das Vorhaben in einer im § 35 BauGB Abs. 1 aufgezählten Weise privilegiert ist.

Die Antragstellerin hat das Grundstück mit einem bestehenden Wohngebäude erworben. Der Bestandsbau soll abgerissen werden. Hiermit wurde schon begonnen. Sie plant nun das Grundstück zu teilen und zwei Einfamilienhäuser zu errichten.

Da es sich um 2 Wohnhäuser zur privaten Nutzung handelt, fällt das Vorhaben nicht unter die Privilegierung des Absatzes 1.

Zwar können gem. § 35 Abs. 2 sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind.

Allerdings liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange dann vor, wenn die Darstellungen des Flächennutzungsplanes dem Vorhaben widersprechen.

Dies ist hier der Fall, da in diesem Bereich im Flächennutzungsplan der Gemeinde dies als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen ist.

Auch die sonstigen Privilegierungen des § 35 BauGB greifen hier nicht.

Die einhellige Meinung im Gremium geht dahin, dass aufgrund der rechtlichen Sachlage, das Einvernehmen zu dem Vorhaben nicht erteilt werden kann, zumal die Gemeinde an dieser Stelle auch keine weitere Verfestigung der Wohnbebauung plant.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von zwei freistehenden Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 481/1 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser Weg 58 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 2.2. Antrag auf Baugenehmigung;
Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 8/8 der Gemarkung
Falkendorf, Bergstraße 35

Sachvortrag:

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

In dem bestehenden Wohnhaus befinden sich bereits 2 Wohneinheiten (Genehmigung aus den Jahren 1973 und 1975).

Der Bauherr plant das nur teilweise ausgebaute Dachgeschoss in eine separate Wohnung umzubauen.

Die Treppe aus dem Erdgeschoss in das Dachgeschoss wird geschlossen. Stattdessen wird als Zugang zur neu entstehenden Wohnung eine Außentreppe errichtet.

Im Bebauungsplan ist für dieses Grundstück nur eine eingeschossige Bauweise vorgesehen. Bereits im Bestandsbau sind 2 Geschosse verwirklicht. Durch die geplante Wohnung wird die Geschossfläche weiter erhöht. Das Vorhaben erscheint zustimmungsfähig, da das Gebäude nur durch die neuentstehende Außentreppe äußerlich verändert wird. Die Belichtung des Dachgeschosses wird durch Dachflächenfenster gewährleistet.

Für die neuentstehende Wohnung werden 2 Stellplätze nachgewiesen.

Für die bereits vor 2014 entstandenen Wohnungen sind konform der damals geltenden Vorschriften 2 Stellplätze errichtet.

Die Schaffung von Wohnraum wird grundsätzlich positiv gesehen.

Von den Mitgliedern des Ausschusses kommen keine Einwände gegen die Planung, da das Gebäude äußerlich nur durch die Außentreppe und die Einbringung von Dachflächenfenstern verändert wird und für die entstehende Wohnung Stellplätze errichtet werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 8/8 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 35 wird unter Befreiung zur Festsetzung im Bebauungsplan bzgl. der Geschossigkeit erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 2.3. Antrag auf Baugenehmigung;
Änderung der Freiflächen bzgl. der Errichtung eines Autowerkstattgebäudes mit Büro-,
Verkaufs- und Lagerflächen, sowie Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr.
452 der Gemarkung Münchaurach, Döhlersberg 4

Sachvortrag:

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

Für das auch bereits verwirklichte Vorhaben liegt eine Baugenehmigung nebst Freiflächengestaltungsplan vor.

Eine Tektur zum Freiflächengestaltungsplan wurde durch die Gemeinde in der Sitzung vom 19.09.2022 abgelehnt.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.02.2023 wurde entschieden, dass der Bauherr nicht auf die ursprünglich genehmigte Planung verwiesen werden soll, sondern ein weiterer Entwurf eingereicht werden kann, der geprüft wird.

Dieser Plan liegt nun vor. Er setzt die durch die Gemeinde angemahnten Änderungen um (8 m breite Fahrgasse, nur vor den östlichen Werkstatttoren verspringt der Grünstreifen gänzlich außerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes und die Fahrgasse erweitert sich hier auf 10 m. Ansonsten verbleibt dieser in 2,50 m Breite im Bebauungsplanbereich).

Es werden insgesamt 44 Parkplätze für das Gewerbe bereitgestellt und weitere drei für die Wohnung des Betriebsinhabers.

Es entspinnt sich eine Diskussion. Der Tenor ist, dass grundsätzlich mit der vorgelegten Planung „gelebt“ werden könnte. Allerdings hat man in der Vergangenheit mit dem Bauherrn, die Erfahrung gemacht, dass Absprachen nicht oder nur unzureichend eingehalten wurden.

BGM Schumann weist darauf hin, dass in den, vom Landratsamt zu erlassenden Bescheid, eine Zeitvorgabe zur Umsetzung mit gleichzeitiger Zwangsgeldandrohung eingearbeitet werden könnte. Darauf will man sich jedoch nicht einlassen.

GRM Wagner stellt den Antrag, das Einvernehmen zu der Planung nicht zu erteilen und den Bauherrn auf die genehmigte Planung zu verweisen.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Änderung der Freiflächen bzgl. der Errichtung eines Autowerkstattgebäudes mit Büro-, Verkaufs- und Lagerflächen, sowie Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 452 der Gemarkung Münchaurach, Döhlersberg 4 wird versagt. Der Bauherr wird auf die genehmigte Planung verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	2
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 2.4. Antrag auf Baugenehmigung;
Einbau einer Heizungsanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 456 der Gemarkung Münchaurach, Dörflas 3 und 4

Sachvortrag:

GRM Schuh ist wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn 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.

Der Bauherr möchte in die bestehende Scheune eine Hackschnitzelheizung einbauen. Im Norden soll an das Gebäude eine Überdachung für den notwendigen Schüttgutbehälter angebaut werden.

Mit der entstehenden Heizung soll die Wärme- und Energieversorgung für die Anwesen Dörflas 1, 3, 4 und 2 sichergestellt werden.

Gegen die Planung werden aus den Reihen der Ausschussmitglieder keine Einwände erhoben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Einbau einer Heizungsanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 456 der Gemarkung Münchaurach, Dörflas 3 und 4 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

GRM Schuh enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO der Diskussion und der Abstimmung.

TOP 3. Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Sachvortrag:

- Frau Ruppert teilt mit, dass die Bauleitplanungen der Stadt Herzogenaurach und der Marktgemeinde Emskirchen (FNP-Änderung und Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarbiotopverbund Mausdorf-Zweifelsheim“) eingegangen sind. Bei den o.g. Bauleitplanungen 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 den Bauleitplanungen lediglich Kenntnis.
- Auch die Bauleitplanung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberreichenbach ist eingegangen. In die Änderung wird auch eine weitere Wohnbaufläche aufgenommen. Da das Schmutzwasser der Gemeinde Oberreichenbach über das Leitungssystem Aurachtal an die Kläranlage weitergeleitet wird, soll durch die Verwaltung ein Hinweis an die Planer gehen, ob mit den neuen Flächen, die vereinbarten Einleitungsmengen eingehalten werden können.

Ende der Sitzung: 23:00 Uhr

Für die Richtigkeit:

v.g.u.

Klaus Schumann
1. Bürgermeister

Katrin Ruppert
Schriftführung