



Gremium: Bau- und Umweltausschuss (Gemeinde Aurachtal)
Sitzungsnummer: BA AUR/2021/009
Sitzungstermin: Montag, 10. Mai 2021
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:53 Uhr
Sitzungsort: Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

Niederschrift vom 10.05.2021 Bau- und Umweltausschuss (Gemeinde Aurachtal)

TAGESORDNUNG:

Stand vom: 09.08.2021 15:25

Öffentlicher Teil:

TOP 1.: Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift

TOP 2.: Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 29.03.2021

TOP 3.: Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung

.1.: Antrag auf Baugenehmigung:

Errichtung von drei Wohngebäuden mit je drei Wohneinheiten und einem Technik-Nebengebäude auf einer TF des Grundstücks Fl.-Nr. 446 der Gemarkung Münchaurach

.2.: Antrag auf Baugenehmigung:

Neubau einer Wohnanlage mit 16 Wohneinheiten, Tagespflege, ambulanter Wohngemeinschaft, Praxis sowie eine Tiefgarage mit 16 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/1 der Gemarkung Münchaurach, Döhlersberg 7

.3.: Isolierte Befreiung:

Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 171/15 der Gemarkung Münchaurach, Eisgrund 35

.4.:Isolierte Befreiung:

Errichtung einer Gartenhütte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 195/1 der Gemarkung Falkendorf, Flurstraße 11

.5.:Antrag auf Baugenehmigung:

Neubau von 3 Reihenhäusern auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 80/6 und 80/7 der Gemarkung Falkendorf, Auf den Kellern

.6.:Antrag auf Vorbescheid:

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten und zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/1 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 8, 8a

.7.:Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 84 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 26

TOP 4.:Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Öffentlicher Teil:

TOP 1.:**Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift**

Beschluss:

Auf entsprechende Nachfrage wird festgehalten, dass gegen den mit der Ladung ausgegebenen Entwurf der Sitzungsniederschrift vom 29.03.2021 keine Einwendungen erhoben werden, sodass die Genehmigung gemäß Art. 54 Abs. 2 GO erteilt ist.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 2.:Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 29.03.2021

Sachvortrag:

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

TOP 3.:Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung

TOP 3.1.:Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung von drei Wohngebäuden mit je drei Wohneinheiten und einem Technik-Nebengebäude auf einer TF des Grundstücks Fl.-Nr. 446 der Gemarkung Münchaurach

Sachvortrag:

Die zu bebauende Teilfläche des Grundstückes liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Ackerlänge IV".

Der Bauherr möchte drei Wohngebäude mit je drei Wohneinheiten nebst einem Techniknebengebäude errichten.

Das Vorhaben hält sich weitgehend an die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Überschritten wird die festgelegte talseitige maximale Firsthöhe von 12,00 m um 0,28 m. Dies ergibt sich aus der Nutzung des Untergeschosses als Wohnraum, da eine adäquate Raumhöhe erreicht werden soll.

Für die auf drei Häuser verteilten insgesamt 9 Wohnungen werden 18 Stellplätze ausgewiesen. Diese können nicht vollständig innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die im Bebauungsplan erlaubte Überschreitung mit 25 m² reicht für die Erstellung der Stellflächen nicht aus.

Eine benötigte Abstandsflächenübernahme auf das nördlich gelegene Grundstück wurde mit dem Bauantrag zusammen eingereicht.

Die Überschreitung der zulässigen Firsthöhe wird kurz thematisiert, aber dann als geringfügig eingestuft.

Aus dem Gremium kommen Bedenken dahingehend, ob ein Ausfahren direkt auf die Straße erfolgt. Es wird davon ausgegangen, dass ein Multifunktionsstreifen an der Straße die Situation entschärft.

GRM Stein-Echtner bemerkt, dass durch die 9 Wohnungen viel Verkehr in diesem Bereich entstehen wird. Es wird dann aber darauf hingewiesen, dass dies der Sache immanent sei. Bei einer Ausweisung von Einzelgrundstücken wäre der Verkehr nicht wesentlich geringer.

GRM Stein-Echtner erwähnt in diesem Zusammenhang auch, dass der Verkehr dann auch über die unübersichtliche Kurve kurz hinter dem Döhlersberg führen wird. Sie würde ein Parkverbotsschild an dieser Stelle befürworten. BGM Schumann weist darauf hin, dass die rechtliche Lage eigentlich klar ist und auch ohne Parkverbot in solch unübersichtlichen Kurven nicht geparkt werden darf.

Weitere Bedenken gegen die Planung werden nicht vorgebracht.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von drei Wohngebäuden mit je drei Wohneinheiten und einem Technik-Nebengebäude auf einer TF des Grundstücks Fl.-Nr. 446 der Gemarkung Münchaurach wird unter Befreiung zu der Festsetzung zur maximalen Firsthöhe und den Baugrenzen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 3.2.:Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau einer Wohnanlage mit 16 Wohneinheiten, Tagespflege, ambulanter Wohngemeinschaft, Praxis sowie eine Tiefgarage mit 16 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/1 der Gemarkung Münchaurach, Döhlersberg 7**

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Döhlersberg".

Es soll eine Wohnanlage mit 16 Wohneinheiten, Tagespflege, ambulant betreuter Wohngemeinschaft, Praxisräumen sowie eine Tiefgarage mit 16 Stellplätzen errichtet werden.

Das Vorhaben hält sich an die Vorgaben des Bebauungsplanes. Aufgrund der Qualifizierung als Sonderbau muss das Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Die gemäß der Stellplatzsatzung vorgeschriebenen Stellplätze können nicht realisiert werden. Da das Gebäude eine Wohnanlage für ältere Menschen werden soll, wurde grundsätzlich auf die Bayerische Garagen- und Stellplatzverordnung zurückgegriffen, die für Gebäude mit Altenwohnungen zugrunde liegt.

Durch die Stellplatzberechnung für das gesamte Gebäude ergibt sich ein Bedarf von 28 Stellplätzen. Auf dem Baugrundstück sollen 25 Stellplätze errichtet werden. Von den 28 Stellplätzen sind nach Berechnung 10 Besucherstellplätze vorgesehen. Da davon ausgegangen wird, dass die Besucher nicht alle gleichzeitig anwesend sein werden, wurde die Zahl auf 7 reduziert. Sollte ein Engpass entstehen, stehen auf dem öffentlichen Parkstreifen noch Stellflächen zur Verfügung.

Die Mitglieder des Gremiums sind mit der Planung einverstanden.

Im Ausschuss geht die Meinung dahin, dass in diesem Fall nicht auf die Menge der Parkplätze gem. Stellplatzsatzung gepocht werden sollte. Aufgrund der geplanten Wohnsituationen erscheint der Rückgriff auf die Bayerische Garagen- und Stellplatzverordnung vertretbar. Weiterhin wird betont, dass dieses Projekt für die Entwicklung der Gemeinde wichtig ist.

Auch die Nutzung des öffentlichen Parkstreifens erscheint angebracht und sinnvoll. Eventuell könnten hier für die Mitarbeiter des Sanitätshauses und des Appartementhauses Stellplätze reserviert werden, um eventuelle Engpässe zu vermeiden.

Eine Ablösung der drei nicht nachgewiesenen Stellplätze mit 7.500 € gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung erscheint dem Gremium angemessen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Wohnanlage mit 16 Wohneinheiten, Tagespflege, ambulanter Wohngemeinschaft, Praxis sowie eine Tiefgarage mit 16 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/1 der Gemarkung Münchaurach, Döhlersberg 7 unter Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung wird erteilt.

Die nach der Berechnung fehlenden drei Stellplätze können gem. der gemeindlichen Stellplatzsatzung mit jeweils 7.500 € abgelöst werden.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 3.3.: Isolierte Befreiung; Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr.171/15 der Gemarkung Münchaurach, Eisgrund 35

Sachvortrag:

Grundsätzlich ist die Errichtung eines Carports mit einer Fläche von bis zu 50 m² und bis zu 75 m³ gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 1 a) und b) BayBO verfahrensfrei. Jedoch müssen auch bei einem verfahrensfreien Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Eisgrund III".

Hier dürfen Carports und Garagen nur auf den dafür vorgesehenen Grundstückflächen errichtet werden.

Der Bauherr möchte im Osten seines Grundstücks ein Carport für sein Wohnmobil errichten.

Der Bauherr müsste an dem im Bebauungsplan vorgesehenen Platz das Gelände aufschütten und abstützen. Dies wäre eine Sichtbehinderung für den Nachbarn, der dann nicht gefahrlos aus seinem Grundstück ausfahren könnte.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Das Vorhaben weiteren Stellplatz auf Privatgrund zu schaffen, wurde in der Sitzung vom 29.03.2021 grundsätzlich begrüßt.

Aufgrund der Hanglagigkeit des Grundstücks kamen jedoch Bedenken auf, ob durch die Erstellung des Stellplatzes in dieser Größe eventuell eine Gefährdung der Stabilität der Straße gegeben sein könnte.

Es wurde darauf hingewiesen, dass geklärt sein müsse, dass von dem Vorhaben keine Beeinträchtigung für die Straße und den darin liegenden Versorgungsleitungen ausgehen darf.

Bis zur Klärung der Gegebenheiten wurde der Antrag zurückgestellt.

Es wurde mit dem Bauherrn entsprechend Rücksprache gehalten. Nach dessen Aussage bleibt die bestehende Mauer zum Straßenrand erhalten. Lediglich der Humus wird abgetragen und mit Mineralbeton ersetzt und darauf Platten verlegt. Somit erhält die Stützmauer noch einen zusätzlichen Halt. Auch werden dort 3 Bodenanker für 3 Pfähle, die das Dach des Carports halten sollen, für weiteren Halt eingebettet.

Der Bauherr verweist auch darauf, dass bei der Bepflanzung des Grundstückrandes im Jahr 2006 auffiel, dass die Sträucher nur mit einem Pickel eingepflanzt werden konnten. Bis zur Stützmauer besteht der komplette Untergrund aus Mineralbeton, der schon entsprechend verdichtet ist.

Da die Bedenken wegen der eventuellen Beeinträchtigung der Straße und der Versorgungsleitungen ausgeräumt werden konnten, geht die einhellige Meinung im Gremium dahin, dem Vorhaben zuzustimmen.

Beschluss:

Die Zustimmung zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr.171/15 der Gemarkung Münchaurach, Eisgrund 35 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 3.4.:Isolierte Befreiung;
Errichtung einer Gartenhütte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 195/1 der
Gemarkung Falkendorf, Flurstraße 11**

Sachvortrag:

Grundsätzlich ist die Errichtung eines Gartenhauses mit einer Größe von bis zu 75 m² gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 1 a) BayBO verfahrensfrei. Jedoch müssen auch bei einem verfahrensfreien Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Röthenäcker III".

Danach sind Gartenhäuser gemäß den Festsetzungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Die Bauherren möchten im Nord-Osten des Grundstücks an der Grundstücksgrenze ein Gartenhaus mit ca. 14 m³ errichten.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Die Bauherren wurden darauf hingewiesen, dass mit dem Gartenhaus die zulässige Länge der Bebauung wegen der bereits bestehenden Garage an dieser Grundstücksgrenze überschritten sein könnte. Da die Garage aufgrund der Hanglage des Grundstücks jedoch nur wenig aus dem Erdreich herausragt, wird mit dem Landratsamt geklärt, ob diese Abstandsflächen auslöst. Sollte dies der Fall sein, könnte nichtsdestotrotz über das Vorhaben positiv entschieden werden. Die Bauherren müssten dann zusätzlich eine Abstandsflächenübernahme beim Landratsamt einreichen. Im Bescheid zur isolierten Befreiung würde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Es werden keine Bedenken gegen das Vorhaben laut.

Beschluss:

Die Zustimmung zur Errichtung einer Gartenhütte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 195/1 der Gemarkung Falkendorf, Flurstraße 11 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 3.5.:Antrag auf Baugenehmigung; Neubau von 3 Reihenhäusern auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 80/6 und 80/7 der Gemarkung Falkendorf, Auf den Kellern

Sachvortrag:

Die Grundstücke liegen im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Röthenäcker I".

Auf den zu bebauenden Grundstücken sind im Plan keine Festlegungen eingetragen. Bei der Bebauung ist daher wie in einem Gebiet des unbeplanten Innenbereiches zu prüfen, ob sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt.

Der auf dem Grundstück bestehende Schuppen soll abgerissen werden und an dessen Stelle 3 Reihenhäuser errichtet werden. Diese passen sich in der Höhe an die Umgebungsbebauung und an den Geländeverlauf an.

Die Erschließung der Grundstücke ist aufgrund der Lage an der Straße "Auf den Kellern" gesichert.

Das Vorhaben wird im Gremium grundsätzlich begrüßt.

Da die Stellplätze senkrecht zum Fahrbahnrand situiert sind und die Erschließungsstraße mit 4 m relativ schmal ist, werden Bedenken wegen der Ein- und Ausfahrtsituation laut. Als Lösungsansatz wird die leichte Verschiebung der Gebäude nach Süden vorgeschlagen. Auch die Ausweisung von weiteren zwei Stellplätzen auf dem Grundstück wird als hilfreich angesehen, um die Verkehrssituation zu entspannen.

Aus dem Ausschuss kommt der Hinweis, dass die zu bebauenden Grundstücke wohl als Parkfläche für Gebäude des früheren Eigentümers vorgesehen waren. *(Die Verwaltung wird dies überprüfen.)*

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 wird grundsätzlich erteilt. Die Stellplätze sollten in das Grundstück zum besseren Ein- und Ausfahren eingerückt werden und möglichst zwei weitere Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 3.6.:Antrag auf Vorbescheid;
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten und zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/1 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 8, 8a**

Sachvortrag:

Das Vorhaben wurde zuletzt in der Sitzung vom 29.03.2021 besprochen.

In dieser Sitzung wurde das gemeindliche Einvernehmen unter Bedenken in Aussicht gestellt worden, da die von der Gemeinde geforderten Nachweise erbracht wurden.

Das Landratsamt wies im Nachgang auf den Beschluss hin, dass das von der Bauherrin geplante Mehrfamilienwohnhaus mit drei Vollgeschossen (oberstes Geschoss als Staffelgeschoss) und Flachdach ausgeführt werden soll.

Das Landratsamt möchte wissen, ob hierzu auch das Einvernehmen erteilt wird.

Die einhellige Meinung der Ausschussmitglieder geht dahin, dass sich das Gebäude in der geplanten Form nicht einfügt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten und zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/1 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 8, 8a wird unter Hinweis auf die schwierige Ein- und Ausfahrtsituation und das sich im Osten befindende Werkstatt- und Tankstellengelände mit Waschanlage und dessen Emissionen in Aussicht gestellt.

Das Einvernehmen zur Errichtung des Mehrfamilienhauses in der Form mit Flachdach und Staffelgeschoss wird versagt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 3.7.:Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 84 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 26

Sachvortrag:

Die Eigentümer des Grundstückes möchten an der westlichen Grundstücksgrenze einen Sichtschutzzaun (Doppelstabmattenzaun mit Sichtschutzelementen) mit der Höhe von 0,80 m auf der vorhandenen Mauer errichten.

Grundsätzlich ist dieses Vorhaben bis zu einer Gesamthöhe von 2 m verfahrensfrei gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO, da sich das Grundstück im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB befindet.

Allerdings liegt das Grundstück im durch die Gemeinde festgelegten Sanierungsgebiet und befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum denkmalgeschützten "Gugelhaus". Daher ist das Einverständnis der Gemeinde zu diesem Vorhaben einzuholen.

Die Mitglieder des Gremiums haben Verständnis für den Wunsch einen Sichtschutzzaun anzubringen.

Allerdings wird ein Zaun in dieser Form kritisch gesehen.

Da die Gemeinde Eigentümer des Nachbargrundstückes ist, wird vorgeschlagen, mit dem Antragsteller gemeinsam eine Zaunlösung zu finden, die auch dem Denkmalstatus des Anwesens Königstraße 28 Rechnung trägt, und dann auch entsprechend gefördert werden könnte.

Beschluss:

Der Antrag in der auf Errichtung eines Sichtschutzzaunes wird in der vorliegenden Form abgelehnt.

Die Verwaltung wird beauftragt, zusammen mit dem Antragsteller eine denkmalgerechte Lösung zu finden.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 4.:Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Sachvortrag:

Es erfolgen keine Wortmeldungen.