



Gemeinde Aurachtal

Niederschrift

über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Aurachtal
am Montag, 13. Mai 2024
im Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

BA AUR/2024/027

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

Wagner, Siegfried

Dr. Fuchs, Thomas

Vertretung für GRM Stein-Echtner

Sonstige Teilnehmer

Ruppert, Katrin

Fehlend:

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Stein-Echtner, Doris

Entschuldigt fehlend

Öffentliche Tagesordnung

1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
2. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung
 - 2.1. Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3/1 der Gemarkung Unterreichenbach, Zum Haidwald 5 a
 - 2.2. Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Carports mit 3 PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3 der Gemarkung Unterreichenbach, Zum Haidwald 5
 - 2.3. Formlose Voranfrage;
Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/47 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 8
3. Vollzug des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG); Nachbarbeteiligung;
Wesentliche Änderung der bestehenden Biogasanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 161 der Gemarkung Zweifelsheim
4. 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 15.04.2024 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 Fuchs enthält sich mangels Teilnahme an der Sitzung der Stimme.

TOP 2. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung**TOP 2.1.** Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3/1 der Gemarkung Unterreichenbach, Zum Haidwald 5 a**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Antragsteller haben letztes Jahr in einem Vorbescheidverfahren grundsätzlich abgeklärt, ob an der geplanten Stelle der Bau eines Einfamilienhauses möglich ist. Der Antrag wurde mit Bescheid vom 18.01.2024 positiv verbeschieden.

Die Bauherren planen ein Einfamilienhaus. Aufgrund der Situierung und der Größe des Wohnhauses bedarf es einer Abweichung von den Abstandsflächen und einer Abstandsflächenübernahme.

Der Antrag auf Abweichung zu den Abstandsflächen und die Abstandsflächenübernahme sind dem Antrag beigelegt.

Der Bau- und Umweltausschuss hatte im Vorbescheidverfahren angeregt, die Stellplätze auf dem neuentstehenden Grundstück zu situieren. Dem wurde nicht entsprochen. Es wird ein Stellplatz in der bereits bestehenden Garage, der weitere notwendige Stellplatz wird auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3, Gemarkung Unterreichenbach im neu erstellenden Carport untergebracht. Dieser Stellplatz wurde bereits mit einer entsprechenden Grunddienstbarkeit gesichert.

Den Ausschussmitgliedern wäre es lieber gewesen, wenn die Bauherren es ermöglicht hätten, den fehlenden Stellplatz auf dem Baugrundstück selbst herzustellen, um von den Eigentümern des Grundstücks Fl.-Nr. 3 der Gemarkung Unterreichenbach unabhängig zu sein.

Die Erschließung wird bzgl. des Kanals nach Westen über Fl.-Nr. 2/1 der Gemarkung Unterreichenbach erfolgen. Der Wasseranschluss kann über Fl.-Nr. 159 erfolgen.

Bzgl. der Entwässerung des Oberflächenwassers wird die Frage aufgeworfen ob der östlich verlaufende Entwässerungsgraben verrohrt ist. GRM Schuh teilt hierzu mit, dass dieser bereits teilweise verrohrt ist. Es muss jedenfalls darauf geachtet werden, dass eine etwaig weitere Verrohrung entsprechend groß dimensioniert wird.

Weiterhin kommt die Frage auf, wer für die Erschließungskosten des neuentstandenen Grundstücks aufkommt. Man ist sich einig, dass diese im rechtlichen Rahmen durch die Bauherren getragen werden sollten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3/1 der Gemarkung Unterreichenbach, Zum Haidwald 5 a wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 2.2. Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Carports mit 3 PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3 der Gemarkung Unterreichenbach, Zum Haidwald 5

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Es soll ein Carport mit drei Stellplätzen errichtet werden. Aufgrund der Größe ist dieser baugenehmigungspflichtig. Die notwendige Abweichung von den Abstandsflächen zum bestehenden Wohngebäude wurde beantragt.

Nachdem sich der Carport direkt (ohne Stauraum davor) an der Straße befindet, ist sicherzustellen, dass ein gefahrloses Ein- und Ausfahren gewährleistet ist und keine Sichtbehinderung durch etwaige Seitenwände entsteht.

Die Entwässerung erfolgt über den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Carports mit 3 PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3 der Gemarkung Unterreichenbach, Zum Haidwald 5 wird unter Maßgabe erteilt, dass das gefahrlose Ein- und Ausfahren gewährleistet ist.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 2.3. Formlose Voranfrage;
Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/47 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 8

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ackerlänge IV“.

Die Bauherren möchten ein Einfamilienhaus errichten.

Sie wollen mit der formlosen Voranfrage geklärt haben, ob mit der Erteilung von Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans gerechnet werden kann.

Zum einen möchten sie eine um 22 cm höhere traufseitige Wandhöhe (4,22 m statt 4 m). Damit könnten sie erreichen, dass sie den Kniestock auf 1,10 m erhöhen könnten und eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses erreichen. Es würde dadurch eine Firsthöhe von 7,93 m erreicht, die gut einen Meter unter den lt. Bebauungsplan erlaubten 9 m liegt. Für eine eventuelle notwendige separate Nutzung des Dachgeschosses wäre der erhöhte Kniestock ebenfalls vorteilhaft und leichter zu realisieren (einfacher Einbau einer Zugangstür im DG).

Ähnliche Anträge wurden bisher abgelehnt, da es sich um ein junges Baugebiet handelt und die Bauherren bei Kauf des Grundstücks wussten, dass ein Bebauungsplan existiert, an dessen Festsetzungen es sich zu halten gilt.

Allerdings wurde damals eine Erhöhung der Traufhöhe um 1,10 m beantragt, die wesentlich signifikanter gewesen wäre und auch nicht die absolute Höhe von 9 m hätte einhalten können.

Es entspinnt sich eine kurze Diskussion. Zunächst wird nochmals betont, dass mit Befreiungen vorsichtig umgegangen werden muss, gerade auch im Hinblick auf bereits abgelehnte Befreiungen. Die im Verhältnis geringe Abweichung der Traufhöhe und die damit ohne Probleme einzuhaltende absolute Firsthöhe und Dachneigung sprechen für die Befreiung, da damit auch das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans nicht durchbrochen wird.

Das Baugrundstück liegt oberhalb des Spielplatzes. Hier ist eine gegenüber anderen Grundstücken auf Grund der Lage zwischen Fußweg und Spielplatz stark begrenzte Baugrenze vorgegeben. Laut den Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen Garagen und Carports nicht außerhalb der Baugrenzen situiert werden. Die Bauherren würden gerne den Carport an die nördliche Grundstücksgrenze setzen, um nach Süden mehr Platz zu haben und flexibler planen zu können. Hilfreich wäre für sie auch schon, wenn sie den Carport einen Meter von der Grundstücksgrenze entfernt setzen könnten (Überschreitung der Baugrenze um 2 Meter). Dies hätte hier den Vorteil, dass der Carport nicht direkt am Fußweg gelegen wäre.

Im Gremium wird die Stellung des Carports auf der Grundstücksgrenze zum Fußweg nicht befürwortet. Es wird aber gesehen, dass das Grundstück aufgrund seiner Lage im Vergleich zu den anderen Grundstücken mit großzügigeren Baugrenzen benachteiligt ist und die Stellung des Carports weiter nördlich als durch die Baugrenze vorgegeben der besseren Ausnutzung des Grundstücks dient. Es muss aber ein gefahrloses Ein- und Ausfahren möglich sein. Es wird die Situierung des Carports ein Meter von der Grundstücksgrenze befürwortet.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/47 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 8 unter Befreiung zu der Festsetzung des Bebauungsplans zur Traufhöhe (4,22 m statt 4,00 m) wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/47 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 8 unter Befreiung zu der Festsetzung des Bebauungsplans zur Baugrenze für die Situierung des Carports (1m entfernt von Grundstücksgrenze) wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 3. Vollzug des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG); Nachbarbeteiligung;
Wesentliche Änderung der bestehenden Biogasanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr.
161 der Gemarkung Zweifelsheim

Sachvortrag:

Die Eigentümerin beabsichtigt, am Standort Mausdorfer Straße 4, Herzogenaurach, die bestehende Biogasanlage zu ändern. Im Wesentlichen ist geplant, die Dächer auf den Fermentern 1, 2, dem Nachgärer 1, 2 und dem Lagerbehälter zu tauschen, die dauerhafte Änderung der Inputstoffe/-mengen, sowie die Nutzungserweiterung des Nachgärers 2. Weiterhin soll ein Technikcontainer errichtet werden.

Dazu hat die Eigentümerin einen Antrag zur wesentlichen Änderung der Biogasanlage nach § 16 BImSchG i.V.m. Ziff. 8.6.3.2, 8.13 (V) gestellt.

Die Gemeinde Aurachtal als Nachbarin erhält Gelegenheit, sich im laufenden Genehmigungsverfahren zu äußern.
Sie wird gebeten, eine Stellungnahme innerhalb eines Monats abzugeben.

Aus dem Gremium kommen bzgl. der Immissionen keine Einwände.

Beschluss:

Die Gemeinde Aurachtal hat die Planung zur Kenntnis genommen und hat keine Einwände gegen die Planung.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 4. Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Sachvortrag:

In der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 15.04.2024 wurde das Einvernehmen zu dem Vorhaben der Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 215/7 der Gemarkung Falkendorf, Tennisweg 1 unter der Maßgabe erteilt, dass die Entwässerung der Dachfläche nachgewiesen wird. Die Bauherrin möchte das Dachflächenwasser der doch recht großen Halle aber ohne weitere Vorkehrungen versickern lassen. Das Gremium ist sich einig, dass gerade an dieser Stelle (Grundstück bei Starkregen gefährdet) eine Vorkehrung für die Versickerung mit einer Schotterpackung getroffen werden muss. Dies soll der Bauherrin durch die Verwaltung mitgeteilt werden.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Ende der Sitzung: 20:04 Uhr

Für die Richtigkeit:

v.g.u.

Klaus Schumann
1. Bürgermeister

Katrin Ruppert
Schriftführung