



Gemeinde Aurachtal

Niederschrift

über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Aurachtal
am Montag, 16. Mai 2022
im Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

BA AUR/2022/016

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:35 Uhr

Anwesenheitsliste

Anwesend waren:

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister
Jordan, Peter

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied
Dr. Fuchs, Thomas
Jordan, Frank
Schuh, Thomas
Stadie, Armin
Stein-Echtner, Doris

Vertretung für Schumann, Klaus

Sonstige Teilnehmer
Ruppert, Katrin

Fehlend:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister
Schumann, Klaus

Entschuldigt fehlend - privat verhindert

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied
Wagner, Siegfried

Entschuldigt fehlend - privat verhindert

Öffentliche Tagesordnung

1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
2. Bekanntgabe von Beschlüssen der letzten nicht öffentlichen Sitzung
3. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung
- 3.1. Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/13 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 8 a
- 3.2. Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/12 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 8 b
- 3.3. Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 2 Wohneinheiten auf den Grundstücken, Fl.-Nrn. 434/33 und 434/13 der Gemarkung Münchaurach, Nähe Kärntner Straße
- 3.4. Antrag auf isolierte Befreiung;
Dachfarbe am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 170/19 der Gemarkung Münchaurach, Graf-Goswin-Weg 7
- 3.5. Antrag auf isolierte Befreiung;
Errichtung eines Zaunes und Sichtschutzes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/24 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 21 b
4. Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Der Vorsitzende erklärt die anberaumte Sitzung um 19:35 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 Gemeinderat somit nach Art. 47 Abs. 2 und 3 GO beschlussfähig ist. Einwände gegen die Tagesordnung werden von Seiten der Gemeinderatsmitglieder 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 28.02.2022 keine Einwendungen erhoben werden, sodass die Genehmigung gemäß Art. 54 Abs. 2 GO erteilt ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	6

GRM Stein-Echtner und GRM Fuchs enthalten sich mangels Teilnahme an der Sitzung der Stimme.

TOP 2. Bekanntgabe von Beschlüssen der letzten nicht öffentlichen Sitzung**Sachvortrag:**

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

TOP 3. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung**TOP 3.1.** Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/13
der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 8 a**Sachvortrag:**

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es 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 ist.

In einem Vorbescheidverfahren, das Ende 2021 verbeschieden wurde, wurde bereits abgeklärt, dass der Bau eines Einfamilienhauses an dieser Stelle grundsätzlich genehmigungsfähig ist.

Die Eigentümer möchten ein Einfamilienhaus mit zwei Stellplätzen errichten.

Die Entwässerung erfolgt über das östlich gelegene Grundstück Fl.-Nr. 449/1 Königstraße 8 und den dort bereits bestehenden Kanalanschluss. Zur Sicherung der Erschließung müssten entsprechende Grunddienstbarkeiten eingetragen werden.

Die einhellige Meinung im Gremium geht dahin, dass das Einvernehmen nur dann erteilt werden kann, wenn die Entwässerung wie beantragt erfolgen kann und entsprechend dinglich gesichert wird.

Auf die Nähe zu den im Umfeld liegenden Gewerbebetrieben und deren Emissionen wird hingewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/13 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 8 a wird unter der Maßgabe erteilt, dass die entwässerungstechnische Erschließung des Grundstücks wie beantragt erfolgt und

entsprechend dinglich gesichert ist. Auf die Nähe zu den im Umfeld liegenden Gewerbebetrieben und deren Emissionen wird hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 3.2. Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.-
Nr. 449/12 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 8 b

Sachvortrag:

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es 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 ist.

In einem Vorbescheidsverfahren, das Ende 2021 verbeschieden wurde, wurde bereits abgeklärt, dass der Bau eines Einfamilienhauses an dieser Stelle grundsätzlich genehmigungsfähig ist.

Die Eigentümer möchten ein Einfamilienhaus mit einem Stellplatz und einem Carport errichten.

Die Entwässerung erfolgt über das östlich gelegene Grundstück Fl.-Nr. 449/1 Königstraße 8. Zur Sicherung der Erschließung müssten entsprechende Grunddienstbarkeiten eingetragen werden.

Weiterhin müsste die Wasserversorgung und das Überfahrtsrecht über das Grundstück Fl.-Nr. 449/13, Königstraße 8 a dinglich gesichert werden.

Da der Hauswasseranschluss über ein fremdes Grundstück geführt werden muss, ist neben der dinglichen Sicherung eine Sondervereinbarung diesbzgl. mit der Gemeinde zu treffen.

Die einhellige Meinung im Gremium geht dahin, dass das Einvernehmen nur dann erteilt werden kann, wenn die Entwässerung wie beantragt erfolgen kann und ebenso wie die weiteren notwendigen Erschließungen entsprechend dinglich gesichert wird.

Auf die Nähe zu den im Umfeld liegenden Gewerbebetrieben und deren Emissionen wird hingewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/12 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 8 b wird unter der Maßgabe erteilt, dass die Wasserversorgung, das Geh- und Fahrrecht und die entwässerungstechnische Erschließung wie beantragt erfolgt und dinglich gesichert ist.

Bzgl. des Hauswasseranschlusses ist eine Sondervereinbarung mit der Gemeinde zu schließen.

Auf die Nähe zu den im Umfeld liegenden Gewerbebetrieben und deren Emissionen wird hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 3.3. Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 2 Wohneinheiten auf den Grundstücken, Fl.-Nrn. 434/33 und 434/13 der Gemarkung Münchaurach, Nähe Kärntner Straße

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Münchaurach Nord II“. Die Bauherrin hatte letztes Jahr einen Bauantrag für ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten eingereicht. Um das Vorhaben verwirklichen zu können, wären Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Mindestgröße des Grundstücks, Baugrenze, Firstrichtung des Daches und der Geschossigkeit notwendig gewesen.

In der Sitzung vom 03.11.2021 wurde das Einvernehmen aufgrund der zu intensiven Bebauung und der großen Zahl an notwendigen Befreiungen nicht erteilt. Das Landratsamt hatte ebenfalls Bedenken. Die Bauherrin hat nun einen überarbeiteten Entwurf eingereicht.

Dieser sieht eine Reduzierung auf zwei Wohnungen vor, so dass die Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können. Das Gebäude selbst wurde in Länge (von 15,68 m auf 14,42 m) und Breite (von 12,56 m auf 11,30 m) verkleinert.

GRM Stein-Echtner vertritt die Meinung, dass das Gebäude auf dem im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken kleinen Grundstück für die Umgebung immer noch zu groß und zu hoch ist.

Bzgl. der Höhe wird darauf hingewiesen, dass das Haus Kärntner Straße 5, das auch im Bereich des Bebauungsplanes liegt, geschätzt ebenso hoch ist wie das geplante.

Die überwiegende Meinung im Gremium geht dahin, dass im Zuge der Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum dem Vorhaben trotz der notwendigen Befreiungen aufgrund der Planänderungen nun zugestimmt werden kann.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 2 Wohneinheiten auf den Grundstücken, Fl.-Nrn. 434/33 und 434/13 der Gemarkung Münchaurach, Nähe Kärntner Straße wird unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Größe des Grundstücks, Baugrenzen, Geschossigkeit, Firstrichtung und Dachform erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	6

TOP 3.4. Antrag auf isolierte Befreiung;
Dachfarbe am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 170/19 der
Gemarkung Münchaurach, Graf-Goswin-Weg 7

Sachvortrag:

Der Antragsteller möchte das Dach seines Hauses mittels einer Dachbeschichtung sanieren. Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Eisgrund II“. Dort ist als Farbe der Eindeckung rot oder braun vorgeschrieben.

Die Dachbeschichtung soll jedoch in anthrazit erfolgen.

In den Baugebieten „Eisgrund I - III“ erfolgte noch keine Befreiung zur Farbe der Dachziegel.

Es existiert im Bereich des Bebauungsplanes „Eisgrund III“ ein schwarzes Dach. Dieses wurde jedoch ohne Genehmigung in dieser Farbe errichtet und wurde entsprechend sanktioniert.

Die vom Bauherrn gewünschte Dachbeschichtung wird auch in der Farbe Rot angeboten.

GRM Stein-Echtner vertritt die Meinung, dass bei einem ca. 20 Jahre alten Baugebiet gerade im Bereich der Dachziegelfarbe die Festsetzungen aufgeweicht werden könnten.

Dem wird entgegengehalten, dass dies die erste Befreiung wäre und es als unfair gegenüber jenen empfunden wird, die zwischenzeitlich ihr Dach in Rot im Vertrauen auf den Bebauungsplan erneuert hätten.

Beschluss:

Die Zustimmung zur Änderung der Dachfarbe in Anthrazit am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 170/19 der Gemarkung Münchaurach, Graf-Goswin-Weg 7 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	1
Nein-Stimmen:	5
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	6

Die Zustimmung wird nicht erteilt.

TOP 3.5. Antrag auf isolierte Befreiung;
Errichtung eines Zaunes und Sichtschutzes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/24 der
Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 21 b

Sachvortrag:

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

Die Antragsteller haben das Grundstück im südlichen Bereich aufgefüllt und zur Abstützung an den Grundstücksgrenzen L-Steine gesetzt. Auf diese wurde dann ein Doppelstabmattenzaun aufgebracht mit einer Höhe bis zu ca. 1,70 m (einschließlich Sockel).

An der westlichen Grundstücksgrenze wurden auf der gesamten Länge Sichtschutzbänder eingefädelt. Im Osten wurde ein Zaunelement mit diesem Sichtschutz versehen.

Die östlich und westlich angrenzenden Nachbarn sind mit der Erhöhung und dem Sichtschutzcharakter des Zaunes nicht einverstanden. Laut Bebauungsplan ist zwischen den

Grundstücken Maschendraht- bzw. Holzlattenzäune mit einer Höhe von 1 m zulässig. Vor dem „Umbau“ wurden die Grundstücke durch Maschendrahtzaun voneinander getrennt.

An die Garage anschließend wurde an der westlichen Grundstücksgrenze ein Gartenhaus nebst einem überdachten Grillplatz errichtet. Durch diesen überdachten Grillplatz wird jedoch die zulässige Grenzbebauung von 9 m überschritten. Die Antragsteller haben erklärt, die Überdachung zu entfernen. Die bestehende Seitenwand (2 m) soll jedoch als Sichtschutz stehen bleiben.

In ähnlich gelagerten Fällen wurde durch den Ausschuss eine Zaunhöhe von 1,50 m als zustimmungsfähig erachtet. Um jedoch einen wandartigen Charakter zu vermeiden, müssen solche Sichtschutzzäune regelmäßig durch Begrünung unterbrochen werden.

Es entwickelt sich eine rege Diskussion, in der verschiedene Variationen des möglichen Zaunes durchgesprochen werden. Deren Tenor ist jedoch, dass jedenfalls der wandartige Charakter vermieden werden sollte. Für den Wunsch des Schutzes der Privatsphäre besteht Verständnis, so dass der im Anschluss an die Garage errichtete Sichtschutz bestehen bleiben können sollte. Dafür müssten jedoch die eingefädelt Sichtschutzstreifen entfernt werden und eine dauerhafte Begrünung am Zaun erfolgen. Die Höhe des Zaunes darf eine mittlere Höhe von 1,50 m, ausgehend vom ursprünglichen Gelände, nicht übersteigen.

Beschluss:

Die Zustimmung zur Errichtung eines Zaunes und Sichtschutzes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/24 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 21 b wird unter der Maßgabe erteilt, dass der Zaun eine mittlere Höhe inklusive Sockel von 1,50 m, ausgehend vom ursprünglichen Gelände, nicht übersteigt, die eingefädelt Sichtschutzstreifen entfernt werden und eine dauerhafte Bepflanzung am Zaun erfolgt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 4. Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Sachvortrag:

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Ende der Sitzung: 20:40 Uhr

Für die Richtigkeit:

v.g.u.

Peter Jordan
2. Bürgermeister

Katrin Ruppert
Schriftführung