

## **NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal**

am Montag, dem 16.09.2019 um 19.30 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Schumann

Schriftführerin: Frau Ruppert

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 19.30 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:

- GRM Frank Jordan
- 2. BGM Peter Jordan
- 3. BGM Konrad Kreß
- GRM Thomas Schuh
- GRM Armin Stadie
- GRM Siegfried Wagner

Es fehlen entschuldigt: ./.

Unentschuldigt: ./.

## **TAGESORDNUNGSPUNKTE**

### Öffentliche Sitzung:

Vor Behandlung der Tagesordnungspunkte beantragt der Vorsitzende, den nach der Sitzungsladung eingegangenen Antrag (Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Wohngebäuden als Doppelhaushälften mit je zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 170/27 der Gemarkung Münchaurach, Eisgrund 21) nachträglich auf die Tagesordnung zu nehmen.

Da sämtliche Mitglieder des Bauausschusses anwesend sind und keiner Einwendungen gegen die Ergänzung der Tagesordnung hat, wird der Antrag auf Vorbescheid unter TOP 3.3 in die Tagesordnung aufgenommen.

### **TOP 1**

#### **Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 05.08.2019**

Die Sitzungsniederschrift vom 05.08.2019 wurde mit der Ladung übersandt. Einwände werden nicht erhoben. Somit wird festgehalten, dass die erforderliche Genehmigung erteilt ist.

Abstimmungsergebnis: 6 gegen 0 Stimmen  
(GRM Stadie enthält sich der Abstimmung mangels Teilnahme an der letzten Sitzung)

### **TOP 2**

#### **Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 05.08.2019**

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

**TOP 3**  
**Vollzug des BauGB und der BayBO**

**TOP 3.1**

**Antrag auf Baugenehmigung;  
Abriss und Neubau einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 596 der Gemarkung Münchaurach, Nankenhof 1**

Das Grundstück liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (§ 35 I Nr. 1 BauGB).

Es ist geplant, die bestehende Garage abzureißen und etwas größer wieder zu errichten, um dann drei Autos Platz zu bieten. Diese Garage ist dem Haus des Landwirtes zuzuordnen, so dass das Vorhaben genehmigungsfähig erscheint.

Der Abstand zur Straße nach der Erweiterung ist ausreichend. Da auch nicht direkt von der Straße in die Garage eingefahren wird, sondern zunächst auf den Hof, ändert sich an der Einfahrtsituation auf die Landkreisstraße ERH 15 nichts.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Abriss und Neubau einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 596 der Gemarkung Münchaurach, Nankenhof 1 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

**TOP 3.2**

**Antrag auf Baugenehmigung;  
Nutzungsänderung der bestehenden Maschinenhalle zur nichtmilitärischen Schießstandanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 56 der Gemarkung Falkendorf, Michael-Kreß-Str. 2**

Das Grundstück liegt im Bereich des einfachen Bebauungsplanes „Kleines Dorf“ in Falkendorf.

Hier richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB. Danach 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 wäre.

Der Verein nutzt den nordöstlichen Teil der Halle als Schiessbahn. Um dies baurechtlich zu legitimieren, ist eine diesbzgl. Nutzungsänderung mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Der Vorsitzende stellt klar, dass die Anlage nicht durch die Gemeinde genehmigt wird. Zu prüfen ist nur die baurechtliche Zulässigkeit. Diese ist in dem Gebiet (Beurteilung nach § 34 BauGB) nach Dafürhalten der Verwaltung gegeben, zumal hier nur mit Luftpistole bzw. Luftgewehr geschossen wird. Kurz wird thematisiert, ob es sich um einen ortsansässigen Verein handelt. Dies wird bejaht.

Es wird noch darauf hingewiesen, dass für das Vorhaben genügend Stellplätze vor Ort nachgewiesen werden müssen.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen zur Nutzungsänderung der bestehenden Maschinenhalle zur nichtmilitärischen Schießstandanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 56 der Gemarkung Falkendorf, Michael-Kreß-Str. 2 wird unter Maßgabe erteilt, dass für die Nutzung ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden, erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

**TOP 3.3****Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Wohngebäuden als Doppelhaushälften mit je zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 170/27 der Gemarkung Münchaurach, Eisgrund 21**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Eisgrund II“.

Der Bauherr plant die Errichtung von zwei Wohngebäuden als Doppelhaushälften mit je zwei Wohneinheiten. Der Bauherr möchte anhand seines Antrages geklärt wissen, ob sein Vorhaben in dieser Form genehmigungsfähig ist.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle Doppelhausbebauung vorgesehen. Die jeweils zweite Wohneinheit ist als Einliegerwohnung geplant.

Gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind pro Grundstück nur zwei Wohneinheiten zulässig. Die geplante Teilung des Grundstückes ist daher sinnvoll und notwendig.

Der Bauherr wünscht abweichend vom Bebauungsplan ein sog. Mansarddach. Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 32 – 42°. Für die geplante Dachform wäre eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für Dachform und -neigung notwendig.

Im Bebauungsplangebiet wurde bislang nur eine diesbzgl. Befreiung erteilt. Diese bezog sich jedoch nur auf einen untergeordneten Anbau, der nicht ins Auge fällt.

Aufgrund der Größe des Vorhabens wird die zulässige Geschossflächenzahl von 0,6 um 0,05 überschritten werden.

Die geringe Überschreitung der Geschossflächenzahl wird im Gremium unkritisch gesehen.

Positiv wird angemerkt, dass durch das Vorhaben eine lange bestehende Baulücke geschlossen würde.

Als problematisch wird die gewünschte Dachform gesehen. Nachdem in diesem Baugebiet noch keine solche Befreiung erteilt wurde, wäre den bisherigen Bauherren, die sich in dieser Beziehung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes gehalten haben, diese Befreiung schwer vermittelbar.

Die überwiegende Meinung im Gremium geht dahin, einer solchen Befreiung weiterhin nicht zuzustimmen und die diesbezügliche klare Linie fortzusetzen.

Vorstellbar wäre, um dem Wunsch nach einem besser nutzbaren Dachgeschoss nachzukommen, die Zulassung eines höheren als im Bebauungsplan erlaubten (0,5 m) Kniestocks.

Für die geplanten Einliegerwohnungen wären je angefangene 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche der Einliegerwohnung zusätzlich je 1 Stellplatz nachzuweisen.

Pro Doppelhaushälfte müssten daher mindestens 3 Stellplätze ausgewiesen werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von zwei Wohngebäuden als Doppelhaushälften mit je zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 170/27 der Gemarkung Münchaurach, Eisgrund 21 unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Dachform, –neigung und Geschossflächenzahl und unter der Maßgabe, dass für die Einliegerwohnungen je angefangene 25 m<sup>2</sup> Stellplätze nachgewiesen werden, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 2 gegen 5 Stimmen

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

**TOP 4****Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen**

- Frau Ruppert teilt mit, dass Bauleitplanungen der Stadt Herzogenaurach (Änderung Flächennutzungsplan bzgl. „Wohngebiet In der Reuth“; Bebauungsplan „Wohngebiet In der Reuth“) eingegangen sind. Gemäß der Geschäftsordnung der Gemeinde Aurachtal ist eine Wahrnehmung der Beteiligtenrechte in der Bauleitplanung anderer Gemeinden nur Aufgabe des Bau- und Umweltausschusses, sofern Belange der Gemeinde Aurachtal nicht nur unwesentlich betroffen sein können. Andernfalls gehört dies zu den Aufgaben des Bürgermeisters in eigener Zuständigkeit. Bei den o.g. Bauleitplänen sind Belange der Gemeinde Aurachtal nicht oder allenfalls unwesentlich betroffen. Ein Beschluss des Bau- und Umweltausschusses ist daher nicht erforderlich. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt von der Bauleitplanung der Stadt Herzogenaurach lediglich Kenntnis.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 19.56 Uhr

v.g.u.

Ruppert  
Schriftführerin

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