



Gremium: Bau- und Umweltausschuss (Gemeinde Aurachtal)  
Sitzungsnummer: BA AUR/2021/001  
Sitzungstermin: Montag, 18. Januar 2021  
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr  
Sitzungsende: 20:40 Uhr  
Sitzungsort: Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

**Niederschrift vom 18.01.2021**  
**Bau- und Umweltausschuss (Gemeinde Aurachtal)**

**TAGESORDNUNG:**

**Öffentlicher Teil:**

TOP 1.: Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift

TOP 2.: Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 07.12.2020

TOP 3.: Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung

.1.: Antrag auf Baugenehmigung;

Errichtung einer Dachloggia an dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 44 der Gemarkung Falkendorf, Hauptstraße 6 a

.2.: Antrag auf Vorbescheid;

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

.3.: Antrag auf Baugenehmigung;

Erweiterung der landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 265 der Gemarkung Falkendorf, Fürstenweiherflur

TOP 4.: Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

## Öffentlicher Teil:

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

#### Sachvortrag:

#### Beschluss:

Auf entsprechende Nachfrage wird festgehalten, dass gegen den mit der Ladung ausgegebenen Entwurf der Sitzungsniederschrift vom 07.12.2020 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 07.12.2020**

### **Sachvortrag:**

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

## **TOP 3.: Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung**

### **TOP 3.1.:Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung einer Dachloggia an dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 44 der Gemarkung Falkendorf, Hauptstraße 6 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, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Bauherr plant in dem bestehenden Gebäude im Dachgeschoss an der Südseite eine Loggia einzubringen.

Die Loggia fügt sich aufgrund ihrer Art in die Umgebung ein. Die Mitglieder des Ausschusses sind darin einig, dass, da die Loggia an der straßenabgewandten Seite geplant ist, nicht ins Auge fällt.

Die Erschließung ist aufgrund der Lage in einem bestehenden Gebäude gesichert.

Es werden daher keine Einwendungen gegen die Planung erhoben.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Dachloggia an dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 44 der Gemarkung Falkendorf, Hauptstraße 6 a wird erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 3.2.:Antrag auf Vorbescheid;  
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten und zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/1 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 8, 8 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, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Bereits im Jahr 2019 wurde im Wege des Vorbescheides durch die Bauherrin die Möglichkeit geklärt, nach dem Abriss des bestehenden Gebäudes Reihenhäuser bzw. ein Mehrfamilienhaus auf diesem Grundstück zu realisieren.

Durch das Landratsamt wurden diese Vorschläge positiv verbeschieden mit einem Hinweis auf die einzuhaltenden Abstandsflächen.

Im Mai 2020 reichte die Bauherrin einen Antrag auf Baugenehmigung ein, der ein Doppelhaus und ein Reihenhäuser mit drei Einheiten umfasste. Das gemeindliche Einvernehmen hierzu wurde unter dem Hinweis auf das sich im Osten befindende Werkstatt- und Tankstellengelände mit Waschanlage und dessen Emissionen erteilt.

Vom Landratsamt wurde diesbezüglich noch keine Genehmigung erteilt und nun auf Wunsch der Bauherrin zurückgestellt.

Die Bauherrin hat für das Grundstück zum Termin des Bauausschusses am 07.12.2020 einen weiteren Antrag auf Vorbescheid eingereicht.

Es ist geplant, zwei Einfamilienhäuser (jeweils Erdgeschoß und Dachgeschoß mit Kniestock) und ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten (2geschossig) zu errichten. In diesem Antrag geht es vordringlich um Klärung, ob eine solche Bebauung grundsätzlich möglich ist.

Die nach der Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze pro Wohneinheit werden zeichnerisch nachgewiesen. Die Zuwegung und Erschließung des hinten liegenden Einfamilienhauses soll über das vordere Einfamilienhausgrundstück erfolgen. Hierfür wären entsprechende Grunddienstbarkeiten einzutragen.

Die überwiegende Meinung im Gremium ging dahin, dass insgesamt zu dicht geplant wurde. Der auf die Staatsstraße ausgehende Verkehr wäre bei 7 Wohneinheiten sehr groß.

In dieser Sitzung wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt, da die Bebauung zu dicht erscheint und auch die Erschließung als nicht gesichert angesehen wurde.

Die Antragstellerin hat sich mit einer Stellungnahme an das Landratsamt gewandt. Hierbei führt sie aus, dass durch die geplante neue Bebauung keine erschließungstechnischen Probleme entstehen, da in dem bestehenden Appartementhaus 8 separate Wohneinheiten mit den entsprechenden Anschlüssen vorhanden sind. Da im aktuellen Antrag nur 7 Einheiten neu errichtet werden sollen, erscheint ihr das Argument der fehlenden Erschließung als nicht stichhaltig.

Weiterhin argumentiert sie, dass durch die geplante Bebauung keine höhere Belastung (da nur 7 Wohneinheiten erstellt werden sollen) beim Ein- und Ausfahren auf die Staatsstraße erfolgen wird. Für das bessere Ein- und Ausfahren wird die Zufahrt, wie bereits vorgesehen, verlegt. Zudem verweist sie auf die Bebauung des Nachbargrundstückes (Arzt, Apotheke, Wohnungen), die ähnlich intensiv ist.

Das Landratsamt bittet um erneute Stellungnahme der Gemeinde.

Durch die durchgeführte Teilung des Grundstückes wäre vordergründig die Gemeinde zuständig, das neu entstandene Grundstück zu erschließen. Es müsste ein eigener Anschluss geschaffen werden. Allerdings besteht hier die Schwierigkeit, dass der bestehende Kanal, auf den angeschlossen werden müsste, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Staatsstraße 2244 liegt. Die Kosten (Öffnung der Straße, notwendige Vollsperrung), die hier entstehen würden, sind unverhältnismäßig hoch, so dass es nicht vertretbar erscheint, diese Kosten der Allgemeinheit aufzuerlegen. Zudem steht das zuständige Straßenbauamt der Öffnung des vor nicht allzu langer Zeit erneuerten Straßenkörpers kritisch gegenüber.

Eine Alternative könnte der Aufschluss aller Gebäude auf den Anschluss des bestehenden Gebäudes sein. Hierzu wären aber zur Sicherung entsprechende Grunddienstbarkeiten auf dem Grundstück einzutragen. Problematisch wird aber die durch die dichtere Bebauung höhere Versiegelung gesehen. Das damit erhöhte Aufkommen von Oberflächenwasser zusammen mit dem Schmutzwasser, das im Mischwassersystem entsorgt wird, würde voraussichtlich die Kapazität des vorhandenen Anschlusses übersteigen.

Es wäre jedenfalls durch die Bauherrin (rechnerisch) nachzuweisen, dass der bestehende Anschluss ausreicht.

Zeichnerisch wurden für das Vorhaben ausreichend Stellplätze und die Zuwegung zu den einzelnen Gebäuden dargestellt. Im Gremium herrscht aber die Meinung, dass diese in der Praxis schwierig umzusetzen sind. Selbst wenn Zuwegungen und Stellplätze mit Grunddienstbarkeiten gesichert sind, ist durch die intensive Nutzung kein unkompliziertes Ein- und Ausfahren auf die einzelnen Grundstücksteile möglich. Dass die Zufahrt zu den beiden jetzt bestehenden Grundstücken nur eine Breite von 5 m hat, die noch dazu geteilt ist, trägt auch zu der schwierigen Situation bei.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass eine Reduzierung der Wohneinheiten (z.B. nur ein Einfamilienhaus) die Situation erschließungstechnisch (Abwasser und Verkehr) deutlich entspannen würde.

## **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, 8 a wird in Aussicht gestellt.

## **Abstimmungsergebnis:**

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

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht in Aussicht gestellt.

## **TOP 3.3.:Antrag auf Baugenehmigung; Erweiterung der landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 265 der Gemarkung Falkendorf, Fürstenweiherflur**

## **Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Der Eigentümer des Grundstückes plant an der bestehenden landwirtschaftlichen Lagerhalle einen Anbau zur Zwischenlagerung und Verarbeitung von Dinkelspelzen zu errichten. Aufgrund der notwendigen geplanten Verarbeitung des Dinkels, bei dem Spelz und insbesondere Staub anfallen, ist ein abgeschlossenes Nebengebäude notwendig.

Aufgrund einer formlosen Voranfrage wurde die Planung in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 26.10.2020 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde in Aussicht gestellt.

Der Bauherr hat nun den entsprechenden Bauantrag eingereicht.

Da das Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt ist das Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genehmigungsfähig.

Es werden im Gremium keine Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung der landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 265 der Gemarkung Falkendorf, Fürstenweiherflur wird erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 4.: Tagesordnungsergänzungen und Anfragen**

### **Sachvortrag:**

Ø Frau Ruppert teilt mit, dass eine Bauleitplanung der Gemeinde Markt Weisendorf (Bebauungsplan "Am Windflügel - Nord") eingegangen ist. Bei dem o.g. Bauleitplan 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 Gemeinde Markt Weisendorf lediglich Kenntnis.