



Gemeinde Aurachtal

Niederschrift

über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Aurachtal
am Montag, 19. September 2022
im Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

BA AUR/2022/018

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

Anwesenheitsliste

Anwesend waren:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Schumann, Klaus

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Jordan, Peter

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Heller, Jan

Vertretung für Jordan, Frank

Schuh, Thomas

Stadie, Armin

Stein-Echtner, Doris

Wagner, Siegfried

Sonstige Teilnehmer

Zuhörer: 1

Ruppert, Katrin

Fehlend:

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Jordan, Frank

Entschuldigt fehlend

Öffentliche Tagesordnung

1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
2. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung
 - 2.1. Antrag auf Baugenehmigung;
Wohnhausaufstockung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/11 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 27
 - 2.2. Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Autowerkstattgebäudes mit Büro-, Verkaufs- und Lagerflächen, sowie Betriebsleiterwohnung - Änderung der Freiflächen auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 452 der Gemarkung Münchaurach, Döhlersberg 4
 - 2.3. Antrag auf Baugenehmigung;
Aufbringung von Gauben auf dem bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 34 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 42
 - 2.4. Antrag auf Baugenehmigung;
Umbau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 285/14 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 30
3. 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.

Vor Behandlung der Tagesordnungspunkte beantragt der Vorsitzende den nach der Sitzungsladung eingegangenen Antrag (Antrag auf Baugenehmigung, Umbau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 285/14 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 30) nachträglich auf die Tagesordnung zu nehmen.

Da sämtliche Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses anwesend sind und keine Einwendungen gegen die Ergänzung der Tagesordnung hat, wird der Antrag unter TOP 2.4 in die Tagesordnung aufgenommen.

TOP 1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
--

Beschluss:

Auf entsprechende Nachfrage wird festgehalten, dass gegen den mit der Ladung ausgegebenen Entwurf der Sitzungsniederschrift vom 27.06.2022 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 Heller enthält sich mangels Teilnahme an der Sitzung der Stimme.

TOP 2.	Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung
---------------	--

TOP 2.1.	Antrag auf Baugenehmigung; Wohnhausaufstockung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/11 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 27
-----------------	---

Sachvortrag:

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

Der Bauherr plant die Aufstockung des bestehenden Gebäudes, bei dem der bestehende Dachstuhl abgebrochen und neu aufgebaut wird. Das Gebäude wird hierdurch 0,59 m höher.

In einem Vorbescheidsverfahren im Jahr 2021 hat er abgeklärt, ob das Vorhaben genehmigungsfähig ist. Er benötigt zur Durchführung des Vorhabens Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Anzahl der Vollgeschosse und bzgl. der Nichtzulässigkeit von Dachaufbauten. Das Landratsamt hat hierzu Anfang des Jahres 2022 den positiven Vorbescheid erlassen.

Der Bauherr setzt das im Vorbescheidsverfahren angedachte Vorhaben mit leichten Änderungen nun um.

Aufgrund der neuentstehenden Wohneinheit werden insgesamt 4 Stellplätze nachgewiesen.

Aus dem Gremium kommen keine Einwendungen gegen die Planung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Wohnhausaufstockung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/11 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 27 unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Geschossigkeit und Zulässigkeit von Dachaufbauten wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 2.2. Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Autowerkstattgebäudes mit Büro-, Verkaufs- und Lagerflächen, sowie Betriebsleiterwohnung - Änderung der Freiflächen auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 452 der Gemarkung Münchaurach, Döhlersberg 4

Sachvortrag:

Der Bauherr hat im November 2019 die Baugenehmigung zur Errichtung eines Autowerkstattgebäudes mit Büro-, Verkaufs- und Lagerflächen, sowie Betriebsleiterwohnung erhalten.

Zwischenzeitlich wurde das Gebäude errichtet und die Werkstatt wird betrieben.

In Abweichung zu dem mit dem Baugenehmigungsbescheid genehmigten Freiflächengestaltungsplan wird beabsichtigt, die an das Betriebsgebäude angrenzende Freifläche aus betrieblichen Gründen zu befestigen.

Der nach dem Bebauungsplan „Münchaurach Ost I“ im Osten vorgesehene Grünstreifen würde sich dadurch weiter nach Osten verschieben und befindet sich dann außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Außerdem soll an der nördlichen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Gabionenwand mit einer Höhe von 2 m errichtet werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen stellen eine Änderung des genehmigten Freiflächengestaltungsplanes dar, für die eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig ist.

Das Landratsamt ist der Auffassung, dass durch die Verschiebung des Grünstreifens außerhalb des Geltungsbereiches eine Änderung des Bebauungsplanes nicht notwendig ist.

GRM Wagner sieht die neue Planung auf den ersten Blick positiv und hat die leichte Hoffnung, dass sich die Parksituation entspannt und das äußere Erscheinungsbild am „Döhlersberg“ durch diese Maßnahme verbessert wird.

GRM Stadie kann prinzipiell mit der Planung leben. Allerdings müsste gesichert sein, dass die Planung so umgesetzt wird und erhalten bleibt.

Weitere Stimmen im Ausschuss verweisen darauf, dass in der Vergangenheit, auch schon beim Grundstückskauf, auf den Bebauungsplan und dessen Einhaltung verwiesen wurde. Gleiches gilt für den Bauantrag aus dem Jahr 2019.

BGM Schumann weist darauf hin, dass aufgrund der erweiterten Nutzung des Grundstücks bzgl. der Straße keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben werden können. Für Kanal und Wasser wäre es noch möglich.

Grundzüge der Planung werden seiner Ansicht nach berührt hinsichtlich der Größe der Betriebsfläche, der Abgrenzung des Grundstückes durch den privaten Grünstreifen, der Bepflanzung, der Situierung der Stellplätze und die Art der Befestigung der Stellplätze (versickerungsfähiges Pflaster).

Bzgl. der Gabionenwand wird klargestellt, dass die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung gelten. Aufgrund der Darstellungen im Freiflächenplan ist jedoch nicht ersichtlich, ob Sichtachsen zum Ein- und Ausfahren auf das Grundstück beeinträchtigt sind.

GRM Stadie verlässt von 19.51 bis 19.53 Uhr den Sitzungssaal.

Nach weiterer Diskussion geht die Meinung im Gremium dahin, dass die Grundzüge der Planung berührt sind und der Bauherr auf den Bebauungsplan und seine ursprüngliche Planung zu verweisen ist.

Die Verwaltung wird die einzelnen Punkte in einem gesonderten Schreiben ausführen und dem Landratsamt mitteilen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Autowerkstattgebäudes mit Büro-, Verkaufs- und Lagerflächen, sowie Betriebsleiterwohnung - Änderung der Freiflächen auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 452 der Gemarkung Münchaurach unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Lage des Grünstreifens wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

TOP 2.3. Antrag auf Baugenehmigung;
Aufbringung von Gauben auf dem bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 34 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 42

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, ohne dass damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden wäre. Zudem liegt es im Bereich der gemeindlichen Sanierungssatzung.

Im Dachgeschoss werden zur besseren Belichtung und Nutzung Gauben eingebracht.

Im Vorfeld zur Sitzung wurde der das Sanierungsgebiet betreuende Architekt und Stadtplaner über die Planung informiert, der keine Bedenken geäußert hat.

Zusätzlich wurde und wird, da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, im Genehmigungsverfahren die untere Denkmalschutzbehörde beteiligt. Diese hat keine Einwände gegen die Sanierung und die Gauben in dieser Form.

Der Bauherr saniert das Gebäude grundlegend. Es entstehen insgesamt drei Wohnungen für die insgesamt 5 Stellplätze auf dem Grundstück erstellt werden. Dies ist ausreichend, da die dritte Wohneinheit unter 25 m² groß ist und für diese lt. Stellplatzsatzung nur ein Stellplatz auszuweisen ist.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Sanierung und zur Aufbringung von Gauben auf dem bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 34 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 42 wird, auch hinsichtlich der gemeindlichen Sanierungssatzung, erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 2.4. Antrag auf Baugenehmigung;
Umbau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 285/14 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 30

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker I“. Das bestehende Wohnhaus soll saniert und umgebaut werden.

Im Zuge dessen wird im Süd-Westen ein Balkon angebaut. Dieser überschreitet Richtung Süden die Baugrenzen geringfügig (um 1,20 m). Dort befindet sich bereits eine Terrasse.

Die innenliegende Treppe wird in einen Anbau an die östliche Gebäudeseite nach außen verlegt. Dieser Anbau soll die gleiche Dachneigung wie der Bestandsbau erhalten, der bereits eine Dachneigung mit 34° hat, obwohl im Bebauungsplan eine Dachneigung von 18 – 28° festgelegt ist.

Zur besseren Nutzung des Dachgeschosses sollen Dachgauben aufgebracht werden. Im näheren Umfeld wurden solche Gauben bereits genehmigt.

Für eine Genehmigung müssten die entsprechenden Befreiungen erteilt werden.

Es kommt die Frage auf, ob es sich wirklich um ein Einfamilienhaus handelt. Nach der vorgelegten Planung ist dies der Fall. Es wird angeregt, im Beschluss einen Hinweis darauf aufzunehmen, dass bei Schaffung einer weiteren Wohneinheit auch zwei weitere Stellplätze nachzuweisen sind.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Umbau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 285/14 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 30 unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Baugrenzen, Dachneigung und Dachaufbauten wird erteilt.

Bei Schaffung einer zweiten Wohneinheit sind zwei weitere Stellplätze nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 3. Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Sachvortrag:

- Frau Ruppert teilt mit, dass eine Bauleitplanung der Stadt Herzogenaurach (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 „Herzoterrassen“, nach § 13a BauGB) eingegangen ist. Bei der o.g. Bauleitplanung sind die Belange der Gemeinde Aurachtal nicht oder allenfalls unwesentlich betroffen. Ein Beschluss des Bau- und Umweltausschusses ist daher nicht erforderlich. Der Ausschuss nimmt von der Bauleitplanung lediglich Kenntnis.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Ende der Sitzung: 20:03 Uhr

Für die Richtigkeit:

v.g.u.

Klaus Schumann
1. Bürgermeister

Katrin Ruppert
Schriftführung
