

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

am Montag, dem 20.05.2019 um 19.30 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Schumann

Schriefführerin: 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:

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

Es fehlen entschuldigt: GRM F. Jordan (erkrankt, vertreten durch GRM Richard Schnappauf)

Unentschuldigt: ./.

## **TAGESORDNUNGSPUNKTE**

### Öffentliche Sitzung:

Vor Behandlung der Tagesordnungspunkte erklärt der Vorsitzende, dass nach Sitzungsladung noch zwei Anträge eingegangen sind und es möglich wäre, diese nachträglich auf die Tagesordnung zu nehmen.

Allerdings ist im 1. Fall (Tektur und Schallschutzgutachten zum Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Autowerkstattgebäudes mit Büro-, Verkaufs- und Lagerflächen und angegliederten Wohnungen für die Betriebsinhaber auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 452 der Gemarkung Münchaurach, Döhlersberg 4) die Sachlage so komplex, dass eine adäquate Vorbereitung zur Sitzung nicht möglich war.

Das Vorhaben (Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau einer oberirdischen, geschlossenen Mittelgarage im Erdgeschoss eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 34 der Gemarkung Falkendorf, Milchhausstraße 10) ist nicht dringlich, so dass dieses unproblematisch in der nächsten Sitzung behandelt werden kann.

Sämtliche Mitglieder des Bauausschusses sind anwesend und stimmen zu, dass die nachträglich eingegangenen Anträge nicht behandelt werden sollen.

## **TOP 1**

### **Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 08.04.2019**

Die Sitzungsniederschrift vom 08.04.2019 wurde mit der Ladung übersandt. Einwände werden nicht erhoben. Somit wird festgehalten, dass die erforderliche Genehmigung erteilt ist.

## **TOP 2**

### **Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 08.04.2019**

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

## **TOP 3**

### **Vollzug des BauGB und der BayBO**

#### **TOP 3.1**

##### **Antrag auf Baugenehmigung;**

##### **Anbau eines Wintergartens und einer Garage an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 435/4 der Gemarkung Münchaurach, Steinstr. 2**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Münchaurach Nord II“. Der Bauherr plant den Anbau eines Wintergartens und einer Garage an das bestehende Wohnhaus. Da die Garage außerhalb des im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Bereiches erstellt werden soll, ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Die Situierung der Garage an dieser Stelle erscheint sinnvoll und beeinträchtigt die Belange der Nachbarn nicht, die dem Vorhaben auch mit Ihrer Unterschrift zugestimmt haben.

Aus dem Gremium kommen keine Einwendungen gegen die Planung.

##### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Wintergartens und einer Garage an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 435/4 der Gemarkung Münchaurach, Steinstr. 2 unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der Situierung der Garage wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

#### **TOP 3.2**

##### **Antrag auf Baugenehmigung;**

##### **Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 280/1 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 16**

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

Der Bauherr plant den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage.

Er möchte ein modernes Zeltdach-Stadthaus realisieren, um im 1. Stock möglichst viel Fläche zur Verfügung zu haben.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle nur eingeschossige Bebauung zugelassen. Es wäre diesbezüglich eine Befreiung notwendig.

Aufgrund der Teilung des ursprünglichen Grundstückes ist es nun nicht mehr möglich, die Garage an der im Bebauungsplan vorgesehenen Stelle zu errichten. Der Bauherr möchte sie daher in der nord-östlichen Ecke des Grundstückes bauen. Um eine möglichst effiziente Ausnutzung des dadurch entstandenen Grundstückes zu erreichen, soll das Haus Richtung Norden aus den festgesetzten Baugrenzen geschoben werden.

Auch hierfür wären die entsprechenden Befreiungen notwendig.

Das Landratsamt hat im Vorfeld erklärt, dass es durch die Zweigeschossigkeit und das Zeltdach die Grundzüge der Planung verletzt sieht.

Die Schließung einer Baulücke wird im Gremium positiv gesehen. Die Überschreitung der Baugrenzen wird als unkritisch beurteilt. Allerdings befindet sich die Gemeinde insofern in einer schwierigen Lage, da durch die Aussage des Landratsamtes klar ist, dass das Vorhaben in dieser Form nicht genehmigungsfähig ist.

Zudem wird auch gesehen, dass in der näheren Umgebung noch keine Abweichungen in der Geschossigkeit verwirklicht sind.

Die mehrheitliche Meinung geht dahin, dass das Einvernehmen nicht erteilt werden kann. Der Bauherr soll aber durch die Gemeinde dabei unterstützt werden, eine genehmigungsfähige Lösung in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt zu finden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 280/1 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 16 unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Baugrenzen, Geschossigkeit und Dachform wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 1 gegen 6 Stimmen

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

**TOP 3.3****Antrag auf isolierte Befreiung;****Errichtung eines Gerätehauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 283/5 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 18**

Grundsätzlich ist die Errichtung eines Gerätehauses mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 75 m<sup>3</sup> gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO verfahrensfrei. Jedoch müssen auch bei einem verfahrensfreien Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Röthenäcker I“. Nach Nr. 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO, der auch Gartenhäuser umfasst, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Der Bauherr plant an der westlichen Grundstücksgrenze ein Gerätehaus mit ca. 25 m<sup>3</sup>. Der Standort befindet sich außerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen. Aufgrund des Verkaufs des Grundstückes Fl.-Nr. 280/1, Röthenäckerstraße 16 sieht sich der Bauherr gezwungen, das dort errichtete Gerätehaus abzubauen. Da er aber seine Gartengeräte lagern muss, hat sich der geplante Standort angeboten.

Der Standort ist für ein Gerätehaus geeignet. Die Nachbarn wurden entsprechend beteiligt und haben dem Vorhaben zugestimmt.

Im Ausschuss werden keine Probleme bzgl. des Vorhabens gesehen.

**Beschluss:**

Die Zustimmung zur Errichtung eines Gerätehauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 283/5 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 18 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

**TOP 3.4****Antrag auf isolierte Befreiung;****Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 189 der Gemarkung Münchaurach, Fürther Str. 27**

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2 m genehmigungsfrei. Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Münchaurach Süd“. Gem. dessen Festsetzungen sind nur Zäune in einer Höhe von 1 m zulässig.

Die Bauherren möchten an der südwestlichen Grenze einen Sichtschutzzaun auf einer Länge von ca. 18 m mit 2 m Höhe anbringen.

Der Antragsteller führt aus, dass die bestehende Hecke auch aufgrund der Trockenheit des letzten Jahres eingeht und entfernt werden muss. Da aber aufgrund der Hanglage der gesamte Garten von der Straße aus komplett einsehbar ist, müsste kurzfristig ein entsprechender Ersatz geschaffen werden.

Die Nachbarn erteilten ihr Einverständnis zu diesem Zaun.

Es gibt durchaus Verständnis für das Begehren des Bauherrn nach einem Sichtschutz an dieser Stelle. Allerdings wird befürchtet, so ein Zaun wirke direkt an der Straße zu massiv.

Die einhellige Meinung im Ausschuss geht dahin, dass eine Hecke in der gewünschten Höhe –wie sie im Moment noch besteht- kein Problem darstellt. Ein Sichtschutzzaun ist in der geplanten Form nur bis zu einer Höhe von 1,30 m vollstellbar.

**Beschluss:**

Die Zustimmung zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 189 der Gemarkung Münchaurach, Fürther Str. 27 wird unter der Maßgabe erteilt, dass der Zaun nur bis zu einer Höhe von 1,30 m, gemessen ab Gehwegoberkante, errichtet wird.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

**TOP 3.5**

**Antrag auf isolierte Befreiung;**

**Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 220/3 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 32**

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2 m genehmigungsfrei. Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenacker I“. Gem. dessen Festsetzungen sind nur Zäune in einer Höhe von 1 m zulässig.

Es wurde bereits an der nördlichen Grenze des Grundstückes ein Sichtschutzzaun mit einer Höhe von ca. 1,80 – 1,90 m aus Metall errichtet. Der Antragsteller wurde durch das Landratsamt aufgefordert, einen entsprechenden Antrag auf isolierte Befreiung zur Legalisierung des Zaunes zu stellen. Dieser Antrag erfolgte bereits Anfang des Jahres.

Der Antragsteller führte damals aus, dass durch die Lage des Grundstückes am Tennisweg, der stark von Spaziergängern mit Hunden frequentiert wird, ein entsprechender Schutz notwendig sei, zumal der Antragsteller selbst Hundehalter ist. Seit der Errichtung des Zaunes gäbe es keine Zwischenfälle mehr.

Die Nachbarn erteilten ihr Einverständnis zu diesem Zaun.

Über diesen Antrag wurde in der Sitzung des Ausschusses vom 25.02.2019 beraten. Da der Zaun als zu massiv erachtet wurde, wurde der Antrag zurückgestellt und die Verwaltung damit beauftragt, die Antragsteller entsprechend zu kontaktieren und eine Auflockerung anzuregen.

Die Bauherren stehen dem Ansinnen der Gemeinde aufgeschlossen gegenüber. Sie unterbreiten nunmehr den Vorschlag an der Außenseite des Zaunes eine Ligusterhecke zur Begrünung zu pflanzen. Dies wäre möglich, da der Zaun nicht auf der Grenze, sondern eingerückt auf dem Grundstück der Antragsteller steht.

Der Vorschlag wird prinzipiell als positiv empfunden. Allerdings kommen aus dem Gremium Bedenken, dass das Wurzelwerk der Pflanzen in den Entwässerungsgraben eindringt und diesen dadurch schädigt. Zudem erscheint der Raum zwischen Grenze und Zaun für eine solche Pflanzung als zu gering.

Es wird nochmals die Möglichkeit des Kürzens einzelner Zaunelemente zur Auflockerung oder eine anderweitige Bepflanzung bzw. Berankung der Zaunelemente angesprochen und angeregt.

**Beschluss:**

Die Zustimmung Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 220/3 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 32 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 0 gegen 7 Stimmen

Die Zustimmung wird nicht erteilt.

**TOP 3.6**

**Antrag auf Baugenehmigung;**

**Errichtung einer landwirtschaftlichen Unterstellhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 510 der Gemarkung Münchaurach, Am Schleifweg**

Das Grundstück liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Hier ist eine Baumaßnahme gem. § 35 Abs. 1 Nr.1 BauGB möglich, wenn das Vorhaben einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt, öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung ausreichend gesichert ist.

Der Bauherr möchte in Nachbarschaft der bestehenden Fahrsilos eine landwirtschaftliche Unterstellhalle errichten.

Diese soll 18 m breit und 36 m lang werden. Die Traufhöhe wird 5,50 m und die Dachneigung wird 10° betragen und auf der Dachfläche wird das Gebäude eine Photovoltaikanlage erhalten. Die Tore sind an der Nordseite der Halle geplant.

Die Zufahrt zur Halle wird über den gemeindlichen Weg (Fl.-Nr. 505/1 Gemarkung Münchaurach) erfolgen.

Die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens wurde bereits in einem Vorbescheidsverfahren abgeklärt und positiv verbeschieden.

Es bestehen im Ausschuss keine Bedenken gegen die Planung.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Unterstellhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 510 der Gemarkung Münchaurach, Am Schleifweg wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

**TOP 4**

**Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen**

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 19.58 Uhr

v.g.u.

Ruppert  
Schriftführerin

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