



Gemeinde Aurachtal

Niederschrift

über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Aurachtal
am Montag, 21. Oktober 2024
im Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

BA AUR/2024/031

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

Anwesenheitsliste

Anwesend waren:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Schumann, Klaus

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Jordan, Peter

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Jordan, Frank

Schuh, Thomas

Stadie, Armin

Stein-Echtner, Doris

Wagner, Siegfried

Sonstige Teilnehmer

Ruppert, Katrin

Zuhörer: 1

Fehlend:

./.

Öffentliche Tagesordnung

1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
2. Vollzug des BauGB und der BayBO
 - 2.1. Antrag auf Baugenehmigung;
Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 65/3 der Gemarkung Falkendorf, Michael-Kreß-Straße 9
 - 2.2. Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/51 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 23
 - 2.3. Isolierte Befreiung;
Errichtung eines Sicht- und Lärmschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 297/2 der Gemarkung Falkendorf, Fasanenweg 1
 - 2.4. Isolierte Befreiung;
Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/52 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 21
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.

TOP 1.	Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
---------------	--

Beschluss:

Auf entsprechende Nachfrage wird festgehalten, dass gegen den mit der Ladung ausgegebenen Entwurf der Sitzungsniederschrift vom 16.09.2024 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. Vollzug des BauGB und der BayBO

TOP 2.1. Antrag auf Baugenehmigung;
Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohngebäude auf dem Grundstück
Fl.-Nr. 65/3 der Gemarkung Falkendorf, Michael-Kreß-Straße 9

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Bereich des einfachen Bebauungsplanes „Kleines Dorf“. Hier bestimmt sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens 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.

Es soll ein Wintergarten an das bestehende Wohnhaus angebaut werden. Dieses Vorhaben ist baugenehmigungspflichtig.

Es sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, die gegen die Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde sprechen.

Aus dem Gremium kommen keine Einwände gegen die Planung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 65/3 der Gemarkung Falkendorf, Michael-Kreß-Straße 9 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 2.2. Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und Garage auf dem Grundstück
Fl.-Nr. 446/51 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 23

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ackerlänge IV“. Das Bauvorhaben hält sich an die Festsetzungen des Planes.

Allerdings wird aufgrund der Hanglagigkeit des Grundstücks eine Abweichung von den Vorschriften zu den Abstandsflächen benötigt, um die ebenerdige Befahrbarkeit von der Erschließungsstraße zu gewährleisten.

Das nachbarliche Grundstück hat diese Abweichung erhalten, wobei hier die Garage nicht so lang ist und nicht so weit ins Grundstück hineinragt.

Daher ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Auf dem Plan ist eine Stützmauer ersichtlich. Diese ist nicht bemaßt, so dass nicht nachvollziehbar ist, ob hierfür eine Befreiung notwendig wäre. Lt. Bebauungsplan sind Stützmauern in einer Höhe bis zu 1 m erlaubt. Eine Befreiung wurde nicht beantragt.

Zudem ist nicht klar wie sich die Abgrabungen an der Grenze auf das westliche Nachbargrundstück auswirken und wie das Gelände an der Grenze abgefangen werden soll.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/51 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 23 wird erteilt.

Bedenken zur beantragten Abweichung werden insofern geltend gemacht, da die Garage tiefer in das Grundstück hineinragt als der Garagenbau auf dem Nachbargrundstück.

Bzgl. der Stützmauer wäre die Höhe zu klären und wie das Gelände an der westlichen Grenze abgefangen wird.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 2.3. Isolierte Befreiung;
Errichtung eines Sicht- und Lärmschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 297/2 der Gemarkung Falkendorf, Fasanenweg 1

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Falkendorf West“.

Gem. der Festsetzung zu Einfriedungen dürfen diese nur in einer Gesamthöhe von 1 m mit Holzlatten oder Bepflanzung mit Hainbuchen ausgeführt werden.

Nachdem die bestehende Hecke, die teilweise auf Gemeindegrund stand, für die Straßenbauarbeiten entfernt werden musste, möchte die Bauherrin nach Beendigung der Arbeiten einen Sicht- und Lärmschutzzaun errichten.

Dieser soll mit einer Höhe von 2 m in Maueroptik errichtet werden.

In ähnlich gelagerten Fällen wurde bisher eine Auflockerung durch Bepflanzung und eine Begrenzung der Höhe auf 1,50 m durch den Bau- und Umweltausschuss gefordert, um den wandartigen Charakter abzumildern.

Grundsätzlich besteht im Gremium Verständnis dafür, dass ein Lärm- und Sichtschutz gewünscht wird. Allerdings ist man sich einig, dass für die gewünschten Form keine Zustimmung erteilt werden kann.

Das Grundstück liegt ca. 20 cm höher als das Straßenniveau. Der Zaun sollte von diesem Niveau aus nicht höher als 1,80 m werden.

Sollte der Zaun an der Grundstücksgrenze gewünscht sein, müsste zwischen den Zaunelementen mit Grün aufgelockert werden, im Verhältnis 2:1.

Die andere Möglichkeit wäre, den Zaun ins Grundstück nach innen zu setzen und davor eine Hecke zu pflanzen.

Beschluss:

Die Zustimmung zur Errichtung eines Sicht- und Lärmschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 297/2 der Gemarkung Falkendorf, Fasanenweg wird unter der Maßgabe erteilt, dass der Zaun im Verhältnis 2:1 durch Bepflanzung aufgelockert wird und die Höhe des Zaunes ab Straßenniveau auf 1,80 m beschränkt wird. Die Zustimmung kann auch unter Maßgabe erfolgen, dass der Zaun nach innen versetzt wird und auf der gesamten Länge zur Straße mit Bepflanzung kaschiert wird.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 2.4.	Isolierte Befreiung; Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/52 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 21
-----------------	---

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ackerlänge IV“.

Die geplante Garage ist gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b) BayBO verfahrensfrei und kann ohne Baugenehmigung errichtet werden.

In diesem Bebauungsplan ist jedoch festgelegt, dass Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, so dass zur Errichtung eine isolierte Befreiung notwendig ist.

Das Grundstück liegt am östlichen Rand des Baugebiets. Hier ist gegenüber anderen Grundstücken des Baugebiets eine eingeschränktere Baugrenze vorgegeben.

Zur besseren Ausnutzung des Grundstücks ist die angedachte Situierung sinnvoll, da die zu verwirklichenden Stellplätze in der ursprünglichen Planung an der nordöstlichen Ecke des Grundstücks geplant waren. Damit die Garage nicht direkt am gemeindlichen Fußweg anschließt, soll sie ca. 80 cm von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden. Es ist zwischen Garage und Grenze Bepflanzung geplant.

Es wird kurz überlegt, ob eine so lange Zufahrt über das Grundstück sinnvoll ist. Es wird darauf verwiesen, dass im Untergeschoss eine Wohnung liegt und hier wahrscheinlich gewährleistet sein soll, dass der künftige Bewohner auf kurzem Weg ins Haus gelangen kann.

GRM Wagner weist darauf hin, dass er die Entwässerung der Zufahrt problematisch sieht und ein entsprechender Hinweis diesbezüglich gegeben werden sollte.

Beschluss:

Die Zustimmung zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/52 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 21 wird erteilt. Auf die Problematik der Entwässerung wird hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 3. Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Sachvortrag:

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Ende der Sitzung: 20:05 Uhr

Für die Richtigkeit:

v.g.u.

Klaus Schumann
1. Bürgermeister

Katrin Ruppert
Schriftführung
