



Gemeinde Aurachtal

Niederschrift

über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Aurachtal
am Montag, 24. Januar 2022
im Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

BA AUR/2022/014

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 Stadie, Armin

Jordan, Frank

Schuh, Thomas

Stein-Echtner, Doris

Wagner, Siegfried

Sonstige Teilnehmer

Ruppert, Katrin

Fehlend:

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Stadie, Armin

Entschuldigt fehlend - privat verhindert

Öffentliche Tagesordnung

1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
2. Bekanntgabe von Beschlüssen der letzten nicht öffentlichen Sitzung
3. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung
- 3.1. Antrag auf Baugenehmigung;
Abriss des bestehenden Wohnhauses und Wiederaufbau des Gebäudes mit Einbau von freiberuflichen Arbeitszimmern und Wohnung auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 444/5 der Gemarkung Münchaurach Lange Straße 14
- 3.2. Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 444/5 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 14
- 3.3. Antrag auf Vorbescheid;
Wohnhausaufstockung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/11 der Gemarkung Falkendorf, Röthenackerstraße 27
- 3.4. Antrag auf Vorbescheid;
Errichtung von 2 Einfamilienhäusern auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 453/1 und 526 der Gemarkung Münchaurach, Dorfäcker
- 3.5. Antrag auf Vorbescheid;
Änderung Firstrichtung und Erhöhung der traufseitigen Wandhöhe auf dem Grundstück Nr. 8 im Baugebiet "Ackerlänge IV"
- 3.6. Antrag auf Vorbescheid;
Änderung Firstrichtung und Erhöhung der traufseitigen Wandhöhe auf dem Grundstück Nr. 9 im Baugebiet "Ackerlänge IV"
- 3.7. Antrag auf Vorbescheid;
Änderung Firstrichtung und Erhöhung der traufseitigen Wandhöhe auf dem Grundstück Nr.10 im Baugebiet "Ackerlänge IV"
- 3.8. Formlose Voranfrage;
Änderung Firstrichtung und Errichtung einer Garage außerhalb der Baugrenzen auf dem Grundstück Nr.1 im Baugebiet "Ackerlänge IV"
- 3.9. Formlose Voranfrage;
Änderung Firstrichtung auf dem Grundstück Nr. 2 im Baugebiet "Ackerlänge IV"
4. 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 13.12.2021 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 letzten nicht öffentlichen Sitzung**Sachvortrag:**

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

TOP 3. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung

TOP 3.1. Antrag auf Baugenehmigung;
Abriss des bestehenden Wohnhauses und Wiederaufbau des Gebäudes mit Einbau von freiberuflichen Arbeitszimmern und Wohnung auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 444/5 der Gemarkung Münchaurach Lange Straße 14

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 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.

Die Bauherren möchten das bestehende Gebäude abreißen. An dessen Stelle soll ein Gebäude mit freiberuflichen Arbeitszimmern und eine Wohnung errichtet werden.

Das neue Gebäude wird ungefähr die gleiche Grundfläche haben, aber ca. 1 m höher als das bestehende Haus werden.

Aus dem Gremium kommt die Frage, warum das neue Gebäude höher wird. Aufgrund des Alters des Bestandbaus und einer Verschachtelung mit unterschiedlichen Höhen im Inneren sind dort die nun üblichen Höhen der Räume nicht gegeben. Beim Neubau wird natürlich auf den jetzigen Baustandard abgestellt.

Der Vorsitzende weist zudem darauf hin, dass die Häuser der Umgebungsbebauung auch höher sind als der Bestandsbau.

Die Erschließung ist aufgrund der Lage gesichert.

Für die geplanten Nutzungen werden 6 Stellplätze gemäß der Stellplatzordnung der Gemeinde nachgewiesen.

Von den Ausschussmitgliedern kommen keine Einwände gegen die Planung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Abriss des bestehenden Wohnhauses und Wiederaufbau des Gebäudes mit Einbau von freiberuflichen Arbeitszimmern und Wohnung auf der westlichen Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 444/5 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 14 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 3.2. Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 444/5 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 14

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 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 Bauherr möchte die im östlichen Bereich des Grundstücks stehenden Scheunen abbrechen und dort ein Gebäude mit zwei Wohneinheiten errichten. Die Zufahrt zu diesem Neubau erfolgt über den „Rainsberg“. Die Erschließung mit Wasser und Kanal erfolgt von der Langen Straße her; wobei hier darauf hingewiesen wird, dass die Erschließung durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit zu sichern ist.

Für die zwei Wohnungen werden 4 Stellplätze zeichnerisch nachgewiesen.

Die Ausweisung der Stellplätze ist auch aufgrund der angespannten Parksituation im Bereich des Wendekreisels im „Rainsberg“ wichtig.

Es wird kritisch nachgefragt, ob die Zufahrt aufgrund der Gegebenheiten vor Ort problemlos möglich ist.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass die Nutzbarkeit des relativ schmalen gemeindlichen Fußweges nicht eingeschränkt werden darf. Die Nutzung des an der nördlichen Grenze eingezeichneten Stellplatzes erscheint gerade im Hinblick auf den Fußweg schwierig. Es ist entsprechend Sorge zu tragen, dass der Stellplatz ohne Beeinträchtigung des Fußweges problemlos genutzt werden kann.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten auf der östlichen Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 444/5 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 14 wird erteilt.

Die Erschließung (Wasser, Kanal) über den westlichen Grundstücksteil ist mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

Es ist entsprechend Sorge zu tragen, dass der längs angeordnete Stellplatz an der nördlichen Seite des Grundstücks ohne Beeinträchtigung des Fußweges problemlos genutzt werden kann.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 3.3. Antrag auf Vorbescheid;
Wohnhausaufstockung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/11 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 27

Sachvortrag:

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

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 02.08.2021 behandelt.

Das bestehende Wohnhaus soll aufgestockt werden. Die Gemeinde hat ihr Einvernehmen hierzu in Aussicht gestellt.

Das Landratsamt vertritt jedoch die Auffassung, dass durch die ursprünglich geplante Aufstockung des Wohngebäudes mit einem Kniestock von 2,35 m die Grundzüge des Bebauungsplanes berührt würden. Die vorgesehene Bauweise mit einem „vollwertigen“ zweiten Vollgeschoss weiche signifikant von der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption ab, die an dieser Stelle nur eingeschossige Wohngebäude vorsieht.

Der Bauherr verfolgt nunmehr eine Planung, die eine niedrigere Kniestockhöhe und Gauben vorsieht. Das Landratsamt hält diese Planung für genehmigungsfähig.

Von den Ausschussmitgliedern werden keine Einwendungen gegen die Planung erhoben.

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 der Zulässigkeit von Dachaufbauten wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 3.4. Antrag auf Vorbescheid;
Errichtung von 2 Einfamilienhäusern auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 453/1 und 526 der Gemarkung Münchaurach, Dorfäcker

Sachvortrag:

Aufgrund der persönlichen Beteiligung von GRM Schuh gem. Art. 49 GO enthält sich dieser der Diskussion und der anschließenden Abstimmung.

Die Antragsteller möchten gerne auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 526 und 453/1 der Gemarkung Münchaurach im südlichen Bereich je ein Einfamilienhaus errichten. Der Flächennutzungsplan weist diesen Bereich als landwirtschaftliche Fläche und somit als Außenbereich gem. § 35 BauGB aus.

Das Vorhaben wurde in der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.12.2021 als formlose Voranfrage behandelt.

Es wurde ein Beschluss dahingehend gefasst, dass das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 453/1 und 526 der Gemarkung Münchaurach, Dorfäcker in Aussicht gestellt wird.

Den Antragstellern wurde angeraten, einen Antrag auf Vorbescheid zu stellen, um rechtssicher zu klären, ob an dieser Stelle ohne Änderung des Flächennutzungsplanes Wohnbebauung möglich wäre, bzw. welche Schritte laut Bauaufsichtsbehörde für die Erlangung von Baurecht nötig wäre.

Die Antragsteller sind diesem Rat gefolgt und haben den entsprechenden Antrag eingereicht.

2. BGM Jordan verlässt von 19.44 Uhr bis 19.48 Uhr den Sitzungssaal.

Seit der Behandlung als formlose Voranfrage hat sich die Einschätzung des Sachverhaltes durch das Gremium nicht geändert, so dass das Vorhaben keiner Diskussion mehr bedarf.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 453/1 und 526 der Gemarkung Münchaurach, Dorfäcker wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	6

GRM Schuh enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

2. BGM Jordan befindet sich zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

TOP 3.5. Antrag auf Vorbescheid;
Änderung Firstrichtung und Erhöhung der traufseitigen Wandhöhe auf dem Grundstück Nr. 8 im Baugebiet "Ackerlänge IV"

Sachvortrag:

TOP 3.6 und 3.7 beschäftigen sich mit der identischen Fragestellung, so dass diese exemplarisch unter TOP 3.5 mitbehandelt werden.

Der Käufer des Grundstücks Nr. 8 im Baugebiet „Ackerlänge IV“ möchte in einem Vorbescheidsverfahren rechtssicher geklärt haben, ob eine Befreiung zu der Festsetzung zur Firstrichtung in Aussicht gestellt wird.

Begründet wird die Änderung der Firstrichtung damit, dass bei einer Nord-Süd-Ausrichtung des Firstes eine kontinuierlichere Stromausbeute bei der Nutzung von Solarpaneelen gegeben wäre. Zudem sollen durch die Nord-Süd-Ausrichtung des Firstes die schützenswerten Wohnräume im Obergeschoss durch die dann der Straße zugewandten Dachflächen von der Straße abgeschirmt werden.

Zusätzlich wird eine Befreiung zu der mit 4 m festgelegten traufseitigen Wandhöhe beantragt. Gewünscht ist eine traufseitige Wandhöhe von 5,20 m. Dies wird damit begründet, dass dann der Wohnraum des Dachgeschosses optimal nutzbar wäre (möglichst wenig Dachschrägen) und der Bauherr dann in der Wahl der Höhe des Kniestocks flexibel wäre, was auch nach seiner Meinung der Intention des Bebauungsplanes entspräche.

Es entspinnt sich eine rege Diskussion.

GRM Wagner ist der persönlichen Auffassung, dass die Leute bauen sollen wie sie wollen. Allerdings hat sich die Gemeinde einen Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen in einem durchdachten Entscheidungsprozess gegeben. Diese Festsetzungen sollten nicht leichtfertig ausgesetzt werden.

GRM Heller wünscht sich mehr Flexibilität und ist der Meinung, dass die Bauherren ein teures Grundstück kaufen und dann auch im vorgegebenen Baufenster bauen können sollten, wie sie wollen, wenn es mit dem Bebauungsplan und der Umgebungsbebauung in Einklang steht.

Seiner Meinung nach liegt das Baugebiet „Ackerlänge IV“ zwischen verschiedenen Baugebieten mit entsprechend unterschiedlichen Vorgaben. Aufgrund der räumlichen Nähe zu diesen, in denen teilweise eine Nord-Südausrichtung der Firste verwirklicht ist, könnte seines Erachtens dem Befreiungsantrag der Antragsteller stattgegeben werden.

2. BGM Jordan weist darauf hin, dass die Käufer vor Kauf des Grundstücks wussten, dass es für dieses Gebiet einen Bebauungsplan mit entsprechenden Vorgaben gibt.

GRM Heller weist darauf hin, dass die drei, in einem abgegrenzten Bereich im Bebauungsplan untereinander liegenden Grundstücke gleich gedreht werden sollen und dadurch das städtebauliche Bild erhalten bliebe. Dem wird entgegengehalten, dass zwar jetzt im Vorbescheidsverfahren sich die Bauherren noch einig sind. Sollte sich jedoch einer wieder umentscheiden, wäre die Homogenität nicht mehr gegeben. Dieser Bauherr hätte dann aber wieder den Bebauungsplan auf seiner Seite und könnte nicht auf die Vorbescheidentscheidung verwiesen werden.

Es wird kurz auf das Argument des wirtschaftlichen Ertrages der Photovoltaikanlage bei Drehung des Firstes eingegangen. GRM Schuh weiß hierzu, dass bei einer Ost-West-Ausrichtung des Daches ein längerer, aber punktuell niedrigerer Ertrag über den Tag gesehen erreicht wird.

Bzgl. der weiteren gewünschten Befreiung, wird die Meinung im Gremium vertreten, dass die Erhöhung der Traufhöhe um 1,20 m eine signifikante Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes darstellen würde. Die absolute Firsthöhe von 9 m müsste jedenfalls eingehalten werden, was ohne weitere Befreiungen fraglich scheint.

Die Mehrheit im Ausschuss ist sich einig, dass bei einem „jungen“ Bebauungsplan keine solch grundlegenden Befreiungen erteilt werden sollten. Schnell komme man sonst an den Punkt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes und dessen Grundkonzeption ausgehebelt werden würden und die Befreiungen willkürlich erscheinen.

Eine Aufweichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht gewünscht, die wie BGM Schumann nochmals betont, im Bauleitverfahren vom damaligen Gemeinderat einstimmig beschlossen wurden.

Beschluss:

Die Befreiung von den Festsetzungen der Firstrichtung und der maximalen traufseitigen Wandhöhe auf dem Grundstück Nr. 8 im Baugebiet "Ackerlänge IV" wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	1
Nein-Stimmen:	6
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Die Befreiungen werden nicht in Aussicht gestellt.

TOP 3.6. Antrag auf Vorbescheid;
Änderung Firstrichtung und Erhöhung der traufseitigen Wandhöhe auf dem Grundstück Nr. 9 im Baugebiet "Ackerlänge IV"

Sachvortrag:

Die Käufer des Grundstücks Nr. 9 im Baugebiet „Ackerlänge IV“ hatten formlos angefragt, ob die Gemeinde die Befreiung zur Änderung der im Bebauungsplan „Ackerlänge IV“ vorgegebenen Firstrichtung in Aussicht stellen würde. Die Anfrage wurde abschlägig beschieden.

Die Antragsteller wollen nun in einem Vorbescheidsverfahren rechtssicher geklärt haben, ob eine Befreiung zu der Festsetzung zur Firstrichtung nicht doch in Aussicht gestellt wird.

Begründet wird die Änderung der Firstrichtung damit, dass bei einer Nord-Süd-Ausrichtung des Firstes eine kontinuierlichere Stromausbeute bei der Nutzung von Solarpaneelen gegeben wäre. Zudem sollen durch die Nord-Süd-Ausrichtung des Daches die schützenswerten Wohnräume im Obergeschoss durch die dann der Straße zugewandten Dachflächen von der Straße abgeschirmt werden.

Zusätzlich wird eine Befreiung zu der mit 4 m festgelegten traufseitigen Wandhöhe beantragt. Gewünscht ist eine traufseitige Wandhöhe von 5,20 m. Dies wird damit begründet, dass dann der Wohnraum des Dachgeschosses optimal nutzbar wäre (möglichst wenig Dachschrägen) und der Bauherr dann in der Wahl der Höhe des Kniestocks flexibel wäre, was auch der Intention des Bebauungsplanes entspräche.

Es wird hierzu auf die Ausführungen unter TOP 3.5 verwiesen.

Beschluss:

Die Befreiung von den Festsetzungen der Firstrichtung und der maximalen traufseitigen Wandhöhe auf dem Grundstück Nr. 9 im Baugebiet "Ackerlänge IV" wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	1
Nein-Stimmen:	6
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Die Befreiungen werden nicht in Aussicht gestellt.

TOP 3.7. Antrag auf Vorbescheid;
 Änderung Firstrichtung und Erhöhung der traufseitigen Wandhöhe auf dem Grundstück Nr.10 im Baugebiet "Ackerlänge IV"

Sachvortrag:

Die Käufer des Grundstücks Nr. 10 im Baugebiet „Ackerlänge IV“ hatten formlos angefragt, ob die Gemeinde die Befreiung zur Änderung der im Bebauungsplan „Ackerlänge IV“ vorgegebenen Firstrichtung in Aussicht stellen würde. Die Anfrage wurde abschlägig beschieden.

Die Antragsteller wollen nun in einem Vorbescheidsverfahren rechtssicher geklärt haben, ob eine Befreiung zu der Festsetzung zur Firstrichtung nicht doch in Aussicht gestellt wird.

Begründet wird die Änderung der Firstrichtung damit, dass bei einer Nord-Süd-Ausrichtung des Firstes eine kontinuierlichere Stromausbeute bei der Nutzung von Solarpaneelen gegeben wäre. Zudem sollen durch die Nord-Süd-Ausrichtung des Daches die schützenswerten Wohnräume im Obergeschoss durch die dann der Straße zugewandten Dachflächen von der Straße abgeschirmt werden.

Zusätzlich wird eine Befreiung zu der mit 4 m festgelegten traufseitigen Wandhöhe beantragt. Gewünscht ist eine traufseitige Wandhöhe von 5,20 m. Dies wird damit begründet, dass dann der Wohnraum des Dachgeschosses optimal nutzbar wäre (möglichst wenig Dachschrägen) und der Bauherr dann in der Wahl der Höhe des Kniestocks flexibel wäre, was auch der Intention des Bebauungsplanes entspräche.

Es wird hierzu auf die Ausführungen unter TOP 3.5 verwiesen.

Beschluss:

Die Befreiung von den Festsetzungen der Firstrichtung und der maximalen traufseitigen Wandhöhe auf dem Grundstück Nr. 10 im Baugebiet "Ackerlänge IV" wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	1
Nein-Stimmen:	6
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Die Befreiungen werden nicht in Aussicht gestellt.

TOP 3.8. Formlose Voranfrage;
Änderung Firstrichtung und Errichtung einer Garage außerhalb der Baugrenzen auf dem Grundstück Nr.1 im Baugebiet "Ackerlänge IV"

Sachvortrag:

Der vorgemerkte Käufer des Grundstücks Nr. 1 im Baugebiet „Ackerlänge IV“ plant ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Er möchte mittels dieser formlosen Voranfrage geklärt haben, ob eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgelegten Firstrichtung möglich ist. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle eine Nord-Süd-Ausrichtung des Firstes vorgegeben. Er argumentiert, dass eine Dachausrichtung nach Süden (Firstrichtung Ost-West) für den Betrieb einer PV-Anlage wirtschaftlicher wäre. Zudem könnte sich durch den erhöhten solaren Eintrag der geplanten bodentiefen Wohnzimmerfenster Energie und CO2 einsparen lassen.

Bezugnehmend auf die bereits mehrfach diskutierten Anfragen auf Drehung der Firstrichtung, mal in die eine, mal in die andere Richtung und immer mit dem Argument der Wirtschaftlichkeit für die geplante Aufbringung von Photovoltaikpaneelen auf dem Dach, wird auf die städtebauliche Intention der Festlegung der Firstrichtung verwiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu Befreiung von der Festsetzung zur Firstrichtung auf dem Grundstück Nr.1 im Baugebiet "Ackerlänge IV" wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	1
Nein-Stimmen:	6
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Die Befreiung wird nicht Aussicht gestellt.

Weiterhin fragt er an, ob eine Befreiung zu den Baugrenzen bzgl. der Errichtung der Garage möglich wäre. Aufgrund der Lage des Grundstücks ist hier nur die Stellung der Garage im Westen des Grundstücks innerhalb der Baugrenzen an der Grundstücksgrenze möglich. Angedacht ist jedoch eine grenzständige Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Aufgrund dessen, dass eine Drehung der Firstrichtung nicht in Aussicht gestellt wird, wird sich dies auch auf die geplante Stellung der Garage auswirken. Das Gremium ist daher der Meinung, diesen weitergehenden Antrag zurückzustellen, da er nicht abschließend beurteilt werden kann.

Beschluss:

Der Antrag auf Befreiung von der Festsetzung zu den Baugrenzen auf dem Grundstück Nr.1 im Baugebiet "Ackerlänge IV" wird zurückgestellt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 3.9. Formlose Voranfrage;
Änderung Firstrichtung auf dem Grundstück Nr. 2 im Baugebiet "Ackerlänge IV"

Sachvortrag:

Die vorgemerkte Käuferin des Grundstücks Nr. 2 im Baugebiet „Ackerlänge IV“ plant ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Sie möchte mittels dieser formlosen Voranfrage geklärt haben, ob eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgelegten Firstrichtung möglich ist. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle eine Nord-Süd-Ausrichtung des Firstes vorgegeben.

Sie argumentiert, dass eine Dachausrichtung nach Süden (Firstrichtung Ost-West) für den Betrieb einer PV-Anlage wirtschaftlicher wäre. Eine Terrassenausrichtung nach Süden wäre ebenfalls wünschenswert.

Weiterhin argumentiert sie, dass der Giebel des Hauses durch die festgeschriebene Ausrichtung mehr dem Wetter ausgesetzt wäre.

Zudem trägt sie Bedenken wegen der möglichen Stellung der Garage. Nach Auffassung der Verwaltung ist jedoch die Firstrichtung bei der Garage nicht zwingend vorgeschrieben, so dass bei möglichen Konstellationen an den Grundstücksgrenzen eine Lösung gefunden werden kann.

Bezugnehmend auf die bereits mehrfach diskutierten Anfragen auf der Drehung der Firstrichtung mal in die eine, mal in die andere Richtung und immer mit dem Argument der Wirtschaftlichkeit für die geplante Aufbringung von Photovoltaikpaneelen auf dem Dach, wird auf die städtebauliche Intention der Festlegung der Firstrichtung verwiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu Befreiung von den Festsetzungen zur Firstrichtung auf dem Grundstück Nr. 2 im Baugebiet "Ackerlänge IV" wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	1
Nein-Stimmen:	6
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Die Befreiung wird nicht in Aussicht gestellt.

TOP 4. Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Sachvortrag:

- BGM Schumann erläutert, dass die Gemeinde im Beteiligungsverfahren zur Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramm Bayern beteiligt wird. Es werden in drei Themenfeldern (gleichwertige Lebensverhältnisse; nachhaltige Anpassung an den Klimawandel und gesunde Umwelt; nachhaltige Mobilität) Änderungen vorgenommen. Die Gemeinde hat die Möglichkeit bis zum 01.04.2022 hierzu Stellung zu nehmen. Die Mitglieder des Ausschusses haben den Link zu den Unterlagen mit der Sitzungsladung erhalten. Der Vorsitzende bittet darum, der Verwaltung etwaige Anmerkungen rechtzeitig zukommen zu lassen.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Ende der Sitzung: 20:10 Uhr

Für die Richtigkeit:

v.g.u.

Klaus Schumann
1. Bürgermeister

Katrin Ruppert
Schriftführung