



Gremium: Bau- und Umweltausschuss (Gemeinde Aurachtal)
Sitzungsnummer: BA AUR/2021/008
Sitzungstermin: Montag, 29. März 2021
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:54 Uhr
Sitzungsort: Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

Niederschrift vom 29.03.2021

Bau- und Umweltausschuss (Gemeinde Aurachtal)

TAGESORDNUNG:

Öffentlicher Teil:

TOP 1.: Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift

TOP 2.: Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 22.02.2021

TOP 3.: Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung

.1.: Antrag auf Baugenehmigung;

Nutzungsänderung eines Hausmeisterzimmers zu einer Mittagsbetreuung in der Grundschule Aurachtal (Tektur) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 422/1 der Gemarkung Münchaurach, Schulstraße 13, 15

.2.: Antrag auf Baugenehmigung;

Errichtung eines eingeschossigen Anbaus an das bestehende Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 86/1 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 17

.3.: Isolierte Befreiung;

Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 201/19 der Gemarkung Münchaurach, Tulpenstraße 27

.4.: Isolierte Befreiung;

Errichtung eines Carports auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 446/16 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 36

.5.: Isolierte Befreiung;

Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 294/8 der Gemarkung Falkendorf, Hirschberg 26

.6.:Isolierte Befreiung:

Errichtung einer Gartenhütte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 283/1 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 26

.7.:Isolierte Befreiung:

Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 171/15 der Gemarkung Münchaurach, Eisgrund 35

.8.:Formlose Voranfrage:

Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 596 der Gemarkung Münchaurach, Nankenhof

.9.:Antrag auf Vorbescheid:

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

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 22.02.2021 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 nichtöffentlichen Sitzung vom 22.02.2021

Sachvortrag:

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

TOP 3.:Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung

**TOP 3.1.:Antrag auf Baugenehmigung;
Nutzungsänderung eines Hausmeisterzimmers zu einer Mittagsbetreuung in der Grundschule Aurachtal (Tektur) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 422/1 der Gemarkung Münchaurach, Schulstraße 13, 15**

Sachvortrag:

Im Bestandsgebäude der Schule wird zur notwendigen Unterbringung der Kinder in der Mittagsbetreuung ein weiterer Raum benötigt.

Der Raum der bisherigen Werkstatt des Hausmeisters ist hierfür gut geeignet.

Um die rechtliche Grundlage für die Nutzung zu schaffen, ist die Beantragung der Nutzungsänderung durch Einreichung einer entsprechenden Tektur notwendig.

Durch die Verbreiterung der bereits vorhandenen Außentür wird ein adäquater Fluchtweg aus diesem Raum gewährleistet.

Der umzunutzende Raum hat eine Größe von ca. 35 m² und wird entsprechend der geplanten Nutzung (Bestuhlung, Lümmelecke) ausgestattet.

Aus dem Gremium kommen keine Einwände gegen die Planung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung eines Hausmeisterzimmers zu einem Raum für die Mittagsbetreuung in der Grundschule Aurachtal (Tektur) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 422/1 der Gemarkung Münchaurach, Schulstraße 13, 15 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 3.2.:Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines eingeschossigen Anbaus an das bestehende
Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 86/1 der Gemarkung Falkendorf,
Röthenäckerstraße 17**

Sachvortrag:

Das Grundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Röthenäcker I".

Die Bauherren möchten das Untergeschoss des bestehenden Wohngebäudes in eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang umbauen. Um eine sinnvolle und nutzerfreundliche Raumaufteilung zu gewährleisten, ist ein eingeschossiger Anbau mit Flachdach an das bestehende Gebäude geplant.

Die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen werden nach Westen hin überschritten. Durch die Hanglage ragt der Anbau nur im Süden heraus und ist daher unauffällig und wird voraussichtlich auch von der Hauptstraße aus nicht gesehen werden können.

Es wird kurz die Stellplatzsituation angesprochen und ob die eingezeichneten Stellplätze ohne Probleme genutzt werden können. Da aber genügend Abstand zwischen bestehender Garage und angedachtem Stellplatz ist, sollte dies kein Problem darstellen.

Weitere Einwände werden gegen die Planung nicht laut.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines eingeschossigen Anbaus an das bestehende Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 86/1 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 17 unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Baugrenzen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 3.3.:Isolierte Befreiung;
Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 201/19 der
Gemarkung Münchaurach, Tulpenstraße 27**

Sachvortrag:

Grundsätzlich ist die Errichtung eines Sichtschutzzaunes mit einer Höhe bis zu 2 m gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO verfahrensfrei. Jedoch müssen auch bei einem verfahrensfreien Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Münchaurach Süd". Hier sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

Die Bauherrin plant an der westlichen Grenze ihres Grundstücks einen Zaun mit einer Höhe von 1,65 m. Die als Sichtschutz dienende Hecke wurde entfernt. Als Ersatz hierfür soll nun ein Doppelstabmattenzaun errichtet werden, der sich mit sog. Rombenleisten abwechselt. Die Nachbarn haben bis auf den westlichen Nachbarn ihr Einverständnis zu dem Vorhaben erteilt.

Der westlich gelegene Nachbar brachte zum Ausdruck, dass ein Zaun in dieser Form und Höhe nicht akzeptiert wird. Er beruft sich auf die Rechtsvorschrift, die im Falle eines Antrages auf Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu prüfen ist (§ 31 Abs. 2 BauGB) und auf die einschlägige Rechtsprechung. Darin wird darauf abgestellt, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sein dürfen und ein für den Bereich des Bebauungsplangebietes atypischer Sachverhalt bestehen muss.

Die Meinung im Ausschuss geht dahin, dass dem Vorhaben nicht zugestimmt werden kann. Es wird Verständnis dafür geäußert, dass der Nachbar Bedenken gegen die Planung hat. Aufgrund der Gegebenheiten - einer bereits bestehenden an der höchsten Stelle 90 cm hohen Stützmauer zwischen den Grundstücken-, erscheint der geplante 1,65 m hohe Zaun als zu mächtig.

In früheren Fällen hatte das Gremium bei Anfragen bzgl. Sichtschutzzäunen eine Regel aufgestellt:

Zaun darf 1,50 m hoch sein, muss aber durch Begrünung durchbrochen sein. Diese Regel erscheint in diesem Fall jedoch nicht anwendbar, da durch die

örtlichen Gegebenheiten der wandartige Charakter zu ausgeprägt wäre. Eine neue Hecke würde jedenfalls akzeptiert werden.

Dem Antragsteller soll der Vorschlag gemacht werden, dass ein 1 m hoher Zaun auf der Stützmauer aufgebracht werden kann.

Beschluss:

Die Zustimmung zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 201/19 der Gemarkung Münchaurach, Tulpenstraße 27 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

Die Zustimmung wird nicht erteilt.

TOP 3.4.:Isolierte Befreiung; Errichtung eines Carports auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 446/16 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 36

Sachvortrag:

Grundsätzlich ist die Errichtung eines Carports mit einer Fläche von bis zu 50 m² gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 1 b) BayBO verfahrensfrei. Jedoch müssen auch bei einem verfahrensfreien Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Ackerlänge II".

Der Bauherr plant an der nord-westlichen Grenze seines Grundstücks einen Carport mit einer Fläche von ca. 42 m². Allerdings dürfen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Garagen und Carports nur innerhalb der dafür festgesetzten Bereiche errichtet werden.

Der vorgesehene Platz für den Carport ist für die Errichtung gut geeignet und schließt an den bereits bestehenden Carport des westlichen Nachbarn an.

Alle Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

GRM Stein-Echtner enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung als Nachbarin der Diskussion.

Die Mitglieder des Ausschusses begrüßen, dass im Bereich der Ackerlänge auf privatem Grund Stellflächen geschaffen werden.

Auf Nachfrage wird erläutert, dass die Dachrinnen zwischen dem bestehendem Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/16, Ackerlänge 34 und dem neu zu errichtenden Carport verlaufen wird.

Es kommen keinen Bedenken gegen das Vorhaben aus dem Gremium.

Beschluss:

Die Zustimmung zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 446/16 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 36 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

GRM Stein-Echtner enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Diskussion und Abstimmung.

**TOP 3.5.:Isolierte Befreiung;
Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 294/8 der
Gemarkung Falkendorf, Hirschberg 26**

Sachvortrag:

Grundsätzlich ist die Errichtung eines Gartenhauses mit einer Größe von bis zu 75 m² gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 1 a) BayBO verfahrensfrei. Jedoch müssen auch bei einem verfahrensfreien Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Falkendorf West".

Danach sind Gartenhäuser gemäß den Festsetzungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Die Bauherren möchten die bereits im Süd-Osten des Grundstücks bestehende Gartenhütte abbrechen und ein neues Gartenhaus -leicht nach Norden versetzt- neu errichten.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Die einhellige Meinung im Gremium geht dahin, dem Vorhaben zuzustimmen.

Beschluss:

Die Zustimmung zur Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 294/8 der Gemarkung Falkendorf, Hirschberg 26 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 3.6.: Isolierte Befreiung;
Errichtung einer Gartenhütte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 283/1 der
Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 26**

Sachvortrag:

Grundsätzlich ist die Errichtung einer Gartenhütte mit einer Größe von bis zu 75 m² gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 1 a) BayBO verfahrensfrei. Jedoch müssen auch bei einem verfahrensfreien Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Röthenäcker I".

Danach sind Gartenhütten gemäß den Festsetzungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Der Bauherr möchte an der westlichen Grenze des Grundstücks zwischen Haus und öffentlichem Weg eine Gartenhütte mit einer Größe von ca. 22 m³ errichten. Er möchte hier einen anderweitig schlecht nutzbaren Raum einer Nutzung zuführen.

Der Nachbar hat dem Vorhaben zugestimmt.

Es werden keine Bedenken gegen die Planung laut.

Beschluss:

Die Zustimmung zur Errichtung einer Gartenhütte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 283/1 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 26 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 3.7.:Isolierte Befreiung;
Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 171/15 der
Gemarkung Münchaurach, Eisgrund 35**

Sachvortrag:

Grundsätzlich ist die Errichtung eines Carports mit einer Fläche von bis zu 50 m² und bis zu 75 m³ gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 1 a) und b) BayBO verfahrensfrei. Jedoch müssen auch bei einem verfahrensfreien Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Eisgrund III".

Hier dürfen Carports und Garagen nur auf den dafür vorgesehenen Grundstückflächen errichtet werden.

Der Bauherr möchte im Osten seines Grundstücks ein Carport für sein Wohnmobil errichten.

Der Bauherr führt an, dass die Straße einen Meter zu hoch gebaut wurde. Daher müsste an dem im Bebauungsplan vorgesehenen Platz das Gelände aufgeschüttet und abgestützt werden. Dies wäre zudem eine Sichtbehinderung für den Nachbarn, der dann nicht gefahrlos aus seinem Grundstück ausfahren könnte.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Grundsätzlich wird im Ausschuss begrüßt, dass Stellflächen auf einem Privatgrundstück erstellt werden.

Aufgrund der Hanglagigkeit des Grundstücks kommen Bedenken auf, ob durch die Erstellung des Stellplatzes in dieser Größe eventuell eine Gefährdung der Stabilität der Straße gegeben sein könnte.

Es wird darauf hingewiesen, dass geklärt sein müsse, dass von dem Vorhaben keine Beeinträchtigung für die Straße und den darin liegenden Versorgungsleitungen ausgehen darf.

Bis zur Klärung der Gegebenheiten soll der Antrag zurückgestellt werden.

(Im Nachgang zur Sitzung wurde vor Ort die Gegebenheiten überprüft; eine Stützmauer besteht an der Grundstücksgrenze. Jedoch ist nicht ersichtlich, ob sie beim Carportbau erhalten bleiben kann.)

Beschluss:

Der Antrag zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 171/15 der Gemarkung Münchaurach, Eisgrund 35 wird zurückgestellt. Es ist zu klären, ob von dem Vorhaben Beeinträchtigungen für die Straße und den darin liegenden Versorgungsleitungen ausgeht.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 3.8.:Formlose Voranfrage; Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 596 der Gemarkung Münchaurach, Nankenhof

Sachvortrag:

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich gem. §35 BauGB. Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn das Vorhaben einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil des Betriebs einnimmt.

Der Bauherr möchte eine ca. 20 m x 26 m große landwirtschaftliche Lagerhalle auf dem zu seinem landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Grundstück errichten.

Er möchte mit seiner formlosen Voranfrage geklärt haben, ob das gemeindliche Einvernehmen hierzu in Aussicht gestellt wird.

Es sind keine Gründe ersichtlich, die dem Vorhaben entgegenstehen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 596 der Gemarkung Münchaurach, Nankenhof wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 3.9.:Antrag auf Vorbescheid;
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten und zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/1 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 8, 8a**

Sachvortrag:

Das Vorhaben 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.

Das Vorhaben wurde zuletzt in der Sitzung vom 22.02.2021 besprochen. Zuvor war in zwei Sitzungen das Einvernehmen wegen Bedenken nicht in Aussicht gestellt worden.

Aufgrund der grundsätzlichen Bedenken im Gremium bzgl. der Erschließung der geplanten Bauten wurde der Antragstellerin aufgegeben, entsprechende Nachweise (hydraulische Berechnung der Entwässerung, Einzeichnung von Schleppkurven) zu erbringen.

Diese liegen nun vor. Auf den ersten Blick erscheinen die Berechnungen nachvollziehbar, müssten aber im Zweifel genauer geprüft werden.

Auch die eingezeichneten Schleppkurven können nachvollzogen werden. Nichtsdestotrotz erscheint die Ein- und Ausfahrtssituation sehr beengt, insbesondere im Bereich der Einfamilienhäuser, bei denen zum Ein- und Ausfahren immer das Nachbargrundstück mitbenutzt werden muss. Dies könnte in der täglichen Praxis mit Schwierigkeiten verbunden sein.

Es wird auch erneut auf das sich in der Nachbarschaft befindliche Gewerbe mit dessen Emissionen hingewiesen.

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, 8a wird unter Hinweis auf die schwierige Ein- und Ausfahrtsituation und das sich im Osten befindende Werkstatt- und Tankstellengelände mit Waschanlage und dessen Emissionen in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	3
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 4.: Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Sachvortrag:

Es erfolgen keine Wortmeldungen.