NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal

am Montag, dem 11.09.2017 um 20.00 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Schumann

Schriftführerin: Frau Ruppert

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 20.00 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:
GRM Peter Hußnätter
2. BGM Peter Jordan
GRM Frank Jordan
GRM Thomas Schuh
GRM Armin Stadie
GRM Siegfried Wagner

Es fehlt entschuldigt:
3. BGM Konrad Kreß (privat verhindert) vertreten durch GRM Peter Hußnätter

Unentschuldigt: ./.

TAGESORDNUNGSPUNKTE

<u>Öffentliche Sitzung:</u>

2. BGM Jordan verlässt um 20.03 Uhr wegen eines Notfalles im heimischen Betrieb den Sitzungssaal.

TOP 1
Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 31.07.2017

Die Sitzungsniederschrift vom 08.05.2017 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 31.07.2017

Der Punkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

TOP 3
Vollzug des BauGB und der BayBO

TOP 3.1
Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Zweifamilien-Wohnhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 447/4 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 62
Das Grundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ackerlänge III“

Bereits im Jahr 2014 wurde den Bauherren im Wege des Genehmigungsfreistellungsverfahrens eine Baugenehmigung erteilt.
Im Zuge einer Baukontrolle wurde durch das Landratsamt festgestellt, dass eine nicht dem Bebauungsplan entsprechende Stützmauer errichtet wird. Die Bauherren wurden aufgefordert, eine isolierte Befreiung für diese Stützmauer zu erwirken. Im November 2015 wurde durch den Bau- und Umweltausschuss die Zustimmung zu dieser Stützmauer nicht erteilt und den Bauherren daraufhin ein abschlägiger Bescheid erteilt, gegen den die Bauherren Klage erhoben. Das zuständige Gericht erläuterte in der mündlichen Verhandlung, dass die ursprüngliche Genehmigung nicht im Freistellungverfahren hätte ergehen dürfen und daher überhaupt keine Genehmigung für das bereits errichtete Gebäude vorliegt. Daher wurden die Bauherren durch das Landratsamt aufgefordert, einen entsprechenden Bauantrag einzureichen:
Der nun eingereichte Bauantrag entspricht der ursprünglichen Planung.
Für die geplante Stützmauer muss eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der Höhe der Stützmauer erteilt werden.
Die Bauherren tragen vor, dass aufgrund des starken Gefälles des Grundstückes (4,5 m Höhenunterschied) keine sinnvolle andere Möglichkeit zum Abfangen des Geländes besteht, da bereits innerhalb des Grundstückes zu der Stützmauer hin abgeböscht wird.
Da die Stützmauer nicht genau auf der Grenze steht, soll im Bereich zwischen Grundstücksgrenze und Mauer bereits 0,4 cm hoch angeböscht werden. Weiterhin soll die Mauer zur Kaschierung entsprechend berankt werden.
Die Bauherren führen an, dass die Stützmauer durch die Anböschung im Mittel eine geringere Ansichtshöhe als 0,8 m hätte.

GRM Stadie gibt zu bedenken, dass in früheren Fällen auf die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes bestanden wurde. Es sollte zu keiner Ungleichbehandlung kommen, die die Arbeit des Ausschusses angreifbar macht.
Aufgrund des, auf dem Grundstück im Verhältnis zu den anderen auf dieser Straßenseite gelegenen Grundstücken, stärkeren Gefälles, welches abgefangen werden muss, erscheint es jedoch unbillig auf einer weiteren Terrassierung des Grundstückes zu bestehen - zumal auch versucht wird, die Ansichtshöhe der Stützmauer durch die Anböschung zur Mauer hin und einer Berankung durch Pflanzen optisch zu kaschieren. Weiterhin wird durchaus gesehen, dass die Stützmauer nicht durchgängig die Höhe von 1,60 m aufweist, sondern in der südöstlichen Grundstücksecke auf 0 ausläuft und auch an der östlichen Grundstücksseite nach Norden hin flacher wird. Zudem stellt die Mauer einen sauberen Abschluss zum öffentlichen Weg dar.
Die Meinung im Ausschuss geht dahin, dass aufgrund dieser Gegebenheiten einer Befreiung zugestimmt werden kann. Eine notwendige Absturzsicherung müsste jedoch entsprechend zurückgesetzt werden.

GRM Schuh merkt an, dass bei der Ausweisung neuer Baugebiete jedenfalls ein Augenmerk auf die Geländehöhen gelegt werden muss.

Um 20.15 Uhr kehrt 2. BGM Jordan in den Sitzungssaal zurück.

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Zweifamilien-Wohnhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 447/4 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 62 unter Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes bezüglich der Höhe von Stützmauern wird erteilt. Eine notwendige Absturzsicherung muss jedoch entsprechend zurückgesetzt werden.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.2
Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 195/1 der Gemarkung Falkendorf, Flurstraße 11

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker III“.

Für das Bauvorhaben sind Befreiungen notwendig bzgl. der Dachneigung der Garage (Flachdach) und des Anbaus mit Flachdach.
Die Überschreitung der Baugrenze durch die östlich angeordnete Garage erfordert zudem eine Befreiung. Eine weitere Befreiung wird benötigt für die Breite der Dachgauben, die 3 m (statt höchstens 2 m) breit sind.
Durch die im Bebauungsplan erlaubten 48 ° Dachneigung ergibt sich im Dachgeschoss ein Vollgeschoss. Lt. Bebauungsplan ist an dieser Stelle nur ein Vollgeschoss vorgesehen.
Weiterhin wird eine Befreiung bzgl. der Einfriedung benötigt, da aufgrund der Hanglage eine Stützmauer bis zu 1,20 m zzgl. Absturzsicherung benötigt wird.

Der Architekt der Bauherren wurde nach Einreichung der Pläne darauf hingewiesen, dass die Vielzahl der Befreiungen eventuell dazu führen könnte, dass das Vorhaben vom Landratsamt als nicht genehmigungsfähig angesehen wird.

Im Gremium wird positiv gesehen, dass durch das Vorhaben eine schon lange bestehende Baulücke geschlossen wird.
Die geplante Stützmauer zum Abfangen des Geländes liegt auch im Interesse des östlichen Nachbarn.
Durch das entstehende 2. Vollgeschoss wird allerdings die Gefahr gesehen, dass später eventuell eine zweite Wohneinheit geschaffen wird und dadurch die Stellplätze nicht mehr ausreichen, zumal im Bereich der Flurstraße sowieso eine angespannte Parksituation herrscht. Es wird daher der Wunsch nach zwei weiteren Stellplätzen geäußert.

Ansonsten werden keine Einwendungen gegen die Planung erhoben.

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 195/1 der Gemarkung Falkendorf, Flurstraße 11 wird unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Baugrenze, Zahl der Vollgeschosse, Breite der Dachgauben, Höhe der Einfriedung und Dachneigung der Garage und des Anbaus erteilt.
Die Gemeinde wünscht die Ausweisung von zwei weiteren Stellplätzen.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.3
Formlose Voranfrage;
Umbau des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 93/4 der Gemarkung Münchaurach, Im Weinberg 9

Die Bauherren möchten das bestehende Wohnhaus um ein ganzes weiteres Geschoß aufstocken, um weiteren Wohnraum zu schaffen.
Daraus ergibt sich dann eine Firsthöhe von 10,10 m. Diese ist gegenüber dem Bestand um 2,40 m höher.
Da in der Straße aber bereits Häuser mit einer ähnlichen Höhe stehen, würde sich das Gebäude in die Umgebung einfügen.
Bedenken werden angeführt, bzgl. der möglichen Verschattung der nördlich gelegenen Grundstücke. Allerdings sollte dies bei Einhaltung der Abstandsflächen kein Problem darstellen.
Die für die drei Wohneinheiten notwendigen 6 Stellplätze werden ausgewiesen. Allerdings darf die Grenzbebauung insgesamt 15 m nicht überschreiten. Dies wäre jedoch mit dem geplanten Neubau der Garage der Fall. Die Antragsteller müssten die Stellplätze entsprechend umplanen.
Da sich der Entwurf weitgehend an die Vorgaben des Bebauungsplanes hält, werden keine weiteren Bedenken gegen die Planung erhoben.

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 93/4 der Gemarkung Münchaurach, Im Weinberg 9 wird in Aussicht gestellt. Auf das Problem der Überschreitung der Höchstgrenze für eine zulässige Grenzbebauung von 15 m werden die Antragsteller hingewiesen.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 4
Antrag auf Randsteinabsenkung vor den Grundstücken Fl.-Nrn. 293/9 und 294/1 der Gemarkung Falkendorf, Hirschberg 4 und 25

Der Grundstückseigentümer hat auf seinem Grundstück Fl.-Nr. 294/1, Hirschberg 25 mehrere Stellplätze angelegt. Um ein gefahr- und reibungsloses Ein- und Ausfahren auf diese Stellplätze zu ermöglichen, möchte er auf der Länge von ca. 12 m den Randstein absenken lassen.

Ebenso möchte er auf seinem gegenüberliegenden Grundstück Fl.-Nr.293/9, Hirschberg 4 für eine bereits bestehende Einfahrt den Randstein auf einer Länge von ca. 3,50 m absenken lassen.
Das Schaffen von Parkmöglichkeiten auf Privatgrund wird im Gremium positiv gesehen. Die einhellige Meinung geht daher dahin, der Randsteinabsenkung zuzustimmen, wobei die Kosten vom Antragsteller zu tragen sind und die Arbeiten durch den Bauhof der Gemeinde abgenommen werden müssen.

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen zur Absenkung der Randsteine vor den Grundstücken Fl.-Nrn. 293/9 und 294/1 der Gemarkung Falkendorf, Hirschberg 4 und 25 wird erteilt. Der Bauherr hat für eine fachgerechte Durchführung des Vorhabens zu sorgen und die Kosten hierfür zu übernehmen. Die Arbeiten müssen vom Bauhof der Gemeinde Aurachtal abgenommen werden.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 5
Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

- Frau Ruppert teilt mit, dass eine Bauleitplanung der Gemeinde Markt Weisendorf bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 31/1 „Sportzentrum“ 1. Änderung und Erweiterung mit integrierter Grünordnung eingegangen ist.
  Gemäß der Geschäftsordnung der Gemeinde Aurachtal ist eine Wahrnehmung der Beteiligtenrechte in der Bauleitplanung anderer Gemeinden nur Aufgabe des Bau- und Umweltausschusses, sofern Belange der Gemeinde Aurachtal nicht nur unwesentlich betroffen sein können. Andernfalls gehört dies zu den Aufgaben des Bürgermeisters in eigener Zuständigkeit. Bei dem o.g. Bebauungsplan sind Belange der Gemeinde Aurachtal nicht oder allenfalls unwesentlich betroffen. Ein Beschluss des Bau- und Umweltausschusses ist daher nicht erforderlich. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt von der Bauleitplanung der Gemeinde Markt Weisendorf lediglich Kenntnis.

v.g.u.

R u p p e r t
Schriftführerin

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