NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal

am Montag, dem 03.12.2018 um 19.00 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes.

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Schumann

Schriftführerin: Frau Ruppert

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 19.00 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:	2. BGM Peter Jordan (ab 19.04 Uhr) GRM Frank Jordan 3. BGM Konrad Kreß GRM Thomas Schuh GRM Armin Stadie GRM Siegfried Wagner
Es fehlen entschuldigt:	./.
Unentschuldigt:	./.

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentliche Sitzung:

TOP 1
Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 22.10.2018

Die Sitzungsniederschrift vom 22.10.2018 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 22.10.2018

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

TOP 3
Vollzug des BauGB und der BayBO

TOP 3.1
Antrag auf Baugenehmigung;
Umbau des Nebengebäudes mit Antrag auf Nutzungsänderung des Dachgeschosses für die Errichtung einer Pension auf dem Grundstück Fl.-Nr. 62 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 27

Das Grundstück 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 Grundstückfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ohne dass damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden wäre.

Bereits in der Sitzung am 22.10.2018 wurde das Bauvorhaben besprochen.
Es ist geplant, das Nebengebäude, in dem sich eine Pizzeria befindet, umzubauen. Das Dachgeschoss soll zu fünf Pensionszimmern ausgebaut werden.
Zur besseren Belichtung werden im Südwesten 4 kleine und im Nordosten ein kleines Dachflächenfenster eingebracht. Im Nordwesten wird im Giebel noch ein Fenster eingeplant.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde versagt. Dies beruhte auf Bedenken bzgl. der Situierung der notwendigen weiteren Stellplätze im Hofbereich.

Der Bauherr wurde durch das Landratsamt aufgefordert einen geänderten Stellplatznachweis vorzulegen und die genügende Belichtung der Pensionszimmer zu überprüfen.

Es wurde ein geänderter Stellplatzplan eingereicht. In diesem werden die an der nord-westlichen Grundstücksgrenze angedachten Stellplätze in die Hofmitte (2 Parkplätze längs zu den bestehenden Parkplätzen, 1 weiterer leicht versetzt, Richtung Eingang Pizzeria) verlegt.
3.BGM Kreß wendet ein, dass dies so nicht funktionieren kann. Der bleibende Durchgang ist für Fahrzeuge zu schmal, zumal an der Seite des Nachbarhauses ein Gehsteig mit Absatz verläuft. Ein- und Ausparken bei den hinteren Parkplätzen wird sich durch die weiteren Stellplätze noch weiter erschweren.
Die Nutzung des Gebäudes und Hofes ist seiner Ansicht nach zu intensiv.

GRM Wagner sieht, dass die Parkplätze planerisch zwar dargestellt sind, er erkennt aber auch die Schwierigkeiten in der praktischen Umsetzung.

Die einhellige Meinung im Ausschuss geht dahin, dass der Nachweis der notwendigen Stellplätze nicht überzeugend geführt wurde.

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau des Nebengebäudes mit Antrag auf Nutzungsänderung des Dachgeschosses für die Errichtung einer Pension auf dem Grundstück Fl.-Nr. 62 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 27 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 0 gegen 7 Stimmen

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

TOP 3.2
Antrag auf Baugenehmigung;
Nutzungsänderung einer Autowerkstatt in eine Vormontage-/ Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 530/5 der Gemarkung Münchaurach, Dorfäcker 1

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Wirtshöhe II“.

Das Gebäude wurde bisher als Autowerkstatt genutzt.
Die Bauherrin ist Dienstleister in den Bereichen Planung, Vertrieb, Installation und Wartung von Investitionsgütern für die Kunststoffindustrie.
Es werden im Innenbereich des bestehenden Gebäudes Änderungen vorgenommen, um den Raum für sich effektiv zu nutzen.
Die geplante Nutzung ist von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gedeckt.

Von den Mitgliedern des Ausschusses werden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung einer Autowerkstatt in eine Vormontage-/ Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 530/5 der Gemarkung Münchaurach, Dorfäcker 1 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.3
Antrag auf Baugenehmigung;
Nutzungsänderung des bestehenden Gastraumes in eine Wohnung, Grundstücksteilung und Gebäudetrennung auf den Grundstücken Fl.-Nr. 182/1 und 182/3 der Gemarkung Münchaurach, Rosenstraße 4

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Münchaurach Süd“.

Das ursprüngliche Grundstück wurde bereits geteilt.
Das Wohngebäude soll getrennt werden und eine Nutzungsänderung des bestehenden Gastraumes in eine Wohnung stattfinden.
Zur Trennung werden die Verbindungstüren an der Schnittstelle in den drei Stockwerken zugemauert.
In dem auf Fl.-Nr. 182/3 liegenden Gebäudeteil wird der bisherige Gastraum zu einem Wohn-Essbereich und einem Arbeitszimmer umgebaut.

Aus den eingereichten Plänen geht nicht hervor, wo die für die zweite Wohneinheit notwendigen weiteren 2 Stellplätze hergestellt werden sollen und es ist auch nicht klar, wie sich die Zuwegung zu der zweiten Wohneinheit gestaltet. Die einhellige Meinung im Gremium geht dahin, dass dies jedenfalls noch zeichnerisch dargestellt und nachgewiesen werden sollte.

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung des bestehenden Gastraumes in eine Wohnung, Grundstücksteilung und Gebäudetrennung auf den Grundstücken Fl.-Nr. 182/1 und 182/3 der Gemarkung Münchaurach, Rosenstraße 4 wird unter der Maßgabe erteilt, dass Stellplätze und Zufahrt aus Südosten zeichnerisch und nachvollziehbar dargestellt werden.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.4
Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 20/2 der Gemarkung Unterreichenbach, Unterreichenbacher Straße 3

Das Grundstück 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 Grundstückfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ohne dass damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden wäre.

Die Bauherren möchten einen Teil der landwirtschaftlichen Gebäude abreißen und an deren Stelle ein Wohnhaus errichten.
Nach den vorliegenden Plänen scheint sich das Gebäude gut in die Umgebung einzufügen.
Die Erschließung ist aufgrund der Lage des bestehenden Kanals und Wasserleitungen und der Lage an der bestehenden Straße Richtung Kreisstraße ERH 15 gesichert.

Da der zu bebauende Grundstücksteil relativ nah am „Reichenbach“ liegt, gab es Bedenken, ob eine Überschwemmungsgefahr besteht.
BGM Schumann führt dazu aus, dass er diesbzgl. ein Gespräch mit dem betreuenden Ingenieur des Büros GBi geführt hat. Da es sich beim Reichenbach um ein Gewässer 3. Ordnung handelt, gibt es keine Daten bzgl. Überschwemmungen. Es dürfte jedoch keine Gefahr bestehen, da durch die geplante Sanierung der Brücke ein größerer Durchfluss geschaffen wird.
Sollten die Bauherren sich jedoch absichern wollen, könnte ein Gutachten erstellt werden, welches ca. 500 bis 1.000 € kosten würde.

Aus dem Gremium kommen keine weiteren Einwände gegen die Planung.

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 20/2 der Gemarkung Unterreichenbach, Unterreichenbacher Straße 3 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 4
Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

- Frau Ruppert teilt mit, dass eine Bauleitplanung der Gemeinde Markt Weisendorf 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. Bauleitplan 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 Gemeinde Markt Weisendorf lediglich Kenntnis.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 19.36 Uhr

v.g.u.

R u p p e r t
Schriftführerin

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