



Gemeinde Aurachtal

Niederschrift

über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Aurachtal
am Mittwoch, 11. März 2026
im Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

BA AUR/2026/040

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

Anwesenheitsliste

Anwesend waren:

Stimmberechtigt: 3. Bürgermeisterin

Scherzer, Lisa

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Jordan, Frank

Schuh, Thomas

Stein-Echtner, Doris

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Jordan, Peter

Vertretung für 1. BGM Schumann

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Beyhl, Mara

Vertretung für GRM Zollhöfer

Nicht stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Engelhardt, Manfred

Vertretung für GRM Stadie

Sonstige Teilnehmer

Ruppert, Katrin

Fehlend:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Schumann, Klaus

Entschuldigt fehlend - vertreten durch 2. BGM
Peter Jordan

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Stadie, Armin

Entschuldigt fehlend - vertreten durch GRM
Engelhardt

Zollhöfer, André

Entschuldigt fehlend - vertreten durch GRM Beyhl

Öffentliche Tagesordnung

1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
2. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung
 - 2.1. Antrag auf Baugenehmigung;
Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes und bauliche Vergrößerung der Bestandsgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 161 der Gemarkung Falkendorf, Vogelherdstraße 1
 - 2.2. Antrag auf Vorbescheid;
Energetische Sanierung, Aufstockung des bestehenden Wohnhauses sowie Errichtung eines Anbaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 209/17 der Gemarkung Falkendorf, Talblick 7
 - 2.3. Isolierte Befreiung;
Errichtung von zwei Dachgauben mit Sanierung des Dachgeschosses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 208/1 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 1
 - 2.4. Isolierte Befreiung;
Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/19 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 30
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 26.01.2026 keine Einwendungen erhoben werden, sodass die Genehmigung gemäß Art. 54 Abs. 2 GO erteilt ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

2. BGM Jordan und GRM Beyhl enthalten sich mangels Teilnahme an der Sitzung der Stimme.

TOP 2.	Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung
TOP 2.1.	Antrag auf Baugenehmigung; Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes und bauliche Vergrößerung der Bestandgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 161 der Gemarkung Falkendorf, Vogelherdstraße 1

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Der Bauherr möchte das bestehende Gebäude erweitern. Hierzu will er zwei Mauern der Bestandgarage abreißen und in Flucht des bestehenden Hauses erweitern, so dass im Untergeschoss eine größere Garage entsteht.

Auf der Garage soll ein weiterer Wohnraum und eine Terrasse entstehen.

Da sich das Grundstück im Außenbereich befindet und hier Baumaßnahmen nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind, ist zu prüfen, ob die Umbaumaßnahmen genehmigungsfähig sind.

Die Maßnahmen sind aus Sicht der Verwaltung gem. § 35 Abs. 4, Nr. 5 BauGB genehmigungsfähig. Hiernach ist die Erweiterung eines Wohngebäudes unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Diese sind hier gegeben, da das ursprüngliche Gebäude zulässigerweise errichtet wurde und die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude angemessen ist. Auch die Vorgaben des Absatzes 5, nach der die Erweiterung maßvoll und flächensparend erfolgen soll, sind mit dieser Planung erfüllt.

Die Planung wird im Gremium als angemessen und maßvoll erachtet.

Aus dem Gremium kommen daher keine Einwendungen gegen die Planung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes und baulichen Vergrößerung der Bestandgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 161 der Gemarkung Falkendorf, Vogelherdstraße 1 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 2.2.	Antrag auf Vorbescheid; Energetische Sanierung, Aufstockung des bestehenden Wohnhauses sowie Errichtung eines Anbaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 209/17 der Gemarkung Falkendorf, Talblick 7
-----------------	--

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Röthenäcker“.

Die Antragsteller beabsichtigen, das bestehende Wohnhaus energetisch zu sanieren und die vorhandenen Räumlichkeiten umzubauen und zu erweitern.

Das Dach des Bestandsgebäudes soll vollständig abgebrochen und durch ein Dach mit einem Kniestock mit einer Höhe von 1,00 m ersetzt werden. Durch die Baumaßnahme soll im Dachgeschoss eine weitere zusätzliche Wohneinheit geschaffen werden.

Die bestehende sanierungsbedürftige Garage wird abgebrochen und durch eine neue ersetzt.

Zusätzlich soll am bestehenden Gebäude ein Anbau errichtet werden, der drei Wohneinheiten beherbergen soll.

Das Bauvorhaben soll der Innen- und Nachverdichtung eines bereits bebauten Grundstücks innerhalb eines bestehenden Wohngebiets dienen. Es würde nach Argumentation der Antragsteller eine sinnvolle und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Grundstücks darstellen.

Um das Projekt verwirklichen zu können, sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig.

Im Bebauungsplan ist für dieses Grundstück nur eingeschossige Wohnbebauung vorgesehen.

Mit dem geplanten Neubau wird die festgelegte Baugrenze im Westen über die gesamte Länge und Breite des Anbaus um ca. 1 m und im Westen um ca. 0,6 m im Norden überschritten.

Die Antragsteller wollen rechtssicher geklärt wissen, ob das geplante Vorhaben genehmigungsfähig ist.

Jedenfalls sind für den Anbau und die dort drei geplanten Wohnungen entsprechend Stellplätze herzustellen. Für den Dachgeschossausbau im Bestandsgebäude können gem. der örtlichen Stellplatzsatzung, dies aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 b) BayBO, keine weiteren Stellplätze verlangt werden.

Hier kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden, da im Umfeld des Bauvorhabens und im ganzen Bebauungsplangebiet bereits ähnliche Befreiungen erteilt wurden. Die Überschreitung der Baugrenze ist nicht gravierend. Eine Entscheidung nach § 31 Abs. 3 BauGB (Bauturbo) ist daher nicht notwendig.

Der planende Architekt versicherte, dass die Geschossflächenzahl und auch die Grundflächenzahl nicht überschritten werden. Dies kann leider nicht nachvollzogen werden, da keine entsprechenden Unterlagen vorgelegt wurden.

GRM Stein-Echtner regt an, ob eine Höhenbegrenzung der Aufstockung und des Neubaus sinnvoll wäre. Es wird darauf verwiesen, dass nach der Planung die Gebäude 1,50 m höher werden, als der Bestand. Dies erscheint vertretbar, da das Gelände hanglagig ist und die oberhalb und unterhalb liegende Gebäude davon nicht beeinträchtigt werden.

Der Planer hat einen Lageplan zur Verfügung gestellt, auf dem die notwendigen Stellplätze eingezeichnet sind. Im Gremium ist man sich einig, dass die Darstellung der Plätze sehr optimistisch ist und in dieser Form schwierig umzusetzen sein wird.

Eventuell könnten die Stellplätze anders angeordnet werden und über den westlich verlaufenden gemeindlichen Weg Fl.-Nr. 209/16 angefahren werden.

Es wird auch angeregt, die Nachverdichtung etwas zu reduzieren und nur zwei Wohnungen im Anbau unterzubringen, um auch gerade die Stellplatzsituation zu entspannen. Angeregt wird ebenfalls, für den Dachgeschossausbau, die -zwar rechtlich nicht benötigten- 2 Stellplätze zu errichten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur energetischen Sanierung, Aufstockung des bestehenden Wohnhauses sowie Errichtung eines Anbaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 209/17 der Gemarkung Falkendorf, Talblick 7 wird unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Geschossigkeit und Baugrenze erteilt.

Die Reduzierung auf zwei Wohneinheiten im Anbau wird angeregt. Weiterhin wird um die Ausweisung für Stellplätze des Dachgeschossausbaus im Bestandsgebäude gebeten. Die Zustimmung zur Anfahrt der Stellplätze von Fl.-Nr. 209/16 der Gemarkung Falkendorf wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 2.3.

**Isolierte Befreiung;
Errichtung von zwei Dachgauben mit Sanierung des Dachgeschosses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 208/1 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 1**

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Röthenäcker“.

Der Bauherr möchte im Rahmen einer notwendigen Dachsanierung zwei Dachgauben im Norden und im Süden zu errichten. Diese sollen eine Erweiterung des Wohnraums und eine bessere Belichtung und Belüftung ermöglichen.

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO sind Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben verfahrensfrei.

Gem. Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplans sind Dacherker, Dachgauben und sonstige Dachaufbauten jedoch nicht zulässig. Um diesen Aufbau zu ermöglichen ist daher eine isolierte Befreiung notwendig.

Da im Bereich des Bebauungsplans bereits an verschiedenen Stellen Dachgauben genehmigt und aufgebracht wurden, kann aus Sicht der Verwaltung dieser Befreiung zugestimmt werden.

Der Nachbar hat der Baumaßnahme zugestimmt.

Aus dem Gremium kommen keine Einwendungen gegen die Planung.

Beschluss:

Die Zustimmung zur Errichtung von zwei Dachgauben mit Sanierung des Dachgeschosses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 208/1 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 1 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 2.4.	Isolierte Befreiung; Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/19 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 30
-----------------	--

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Ackerlänge II“.

Die Antragsteller hatten straßenseitig eine Thuja-Hecke gepflanzt, die im Laufe der Jahre gelitten hat und ersetzt werden soll.

Sie möchten nun an dieser Grenze eine Mauer in Höhe von 60-80 cm errichten, damit die neu zu pflanzende Hecke nicht mehr auf gleicher Höhe mit der Straße liegt und vor Beeinträchtigung durch Streusalz geschützt ist.

Dies wäre laut Bayerischer Bauordnung gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a BayBO verfahrensfrei zulässig. Allerdings ist im geltenden Bebauungsplan in den Festsetzungen unter Nr. 5 festgelegt, dass bei Einfriedungen Sockel und Mauern nicht erlaubt sind. Höhenunterschiede sind mit kleinen Erdwällen (bis zur Höhe von 50 cm) zu überwinden.

Diese Festsetzungen wurden auch auf dem Hintergrund getroffen, damit Kleintiere wie z.B. Igel durch Zäune oder Mauern nicht in ihrer Wanderung behindert werden. In umliegenden Bebauungsplänen dürfen Stützmauern bis zu 1 m Höhe bzw. 0,5 m errichtet werden, was aber der stärkeren Hanglagigkeit der Grundstücke geschuldet ist.

Aufgrund des Grundgedankens des Naturschutzes wird von der Verwaltung vorgeschlagen, einer Granitmauer mit entsprechenden Fugen zuzustimmen. Die Lösung mit Mauerscheiben erscheint nicht adäquat.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

GRM Stein-Echtner hat Verständnis dafür, dass die Antragsteller an dieser Stelle wieder einen Sichtschutz haben möchten und dass dies so angelegt wird, um die neue Heckenpflanzung langfristig zu erhalten. Sie regt an, bei der Heckengestaltung auf heimischen Gehölzen zu bestehen.

Die anderen Mitglieder des Ausschusses sind ebenfalls mit der Errichtung der gewünschten Stützmauer einverstanden. Der Konsens geht dahin, die Stützmauer mit Natursteinen ausführen zu lassen.

Beschluss:

Die Zustimmung zur Errichtung einer Mauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/19 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 30 wird unter der Maßgabe erteilt, dass die Mauer aus Natursteinen errichtet wird.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 3.	Tagesordnungsergänzungen und Anfragen
---------------	--

Sachvortrag:

- GRM Engelhardt spricht die noch fehlenden Kanalschächte im Bereich der Kreuzung nach Lenkershof im Zuge der Kanalsanierung an. Die Situation ist gefährlich und sollte zeitnah behoben werden.
- GRM Schuh erwähnt die Straßenleuchte an der Heizung der Schule. Diese war vor dem Bau der Heizung sinnvoll, beleuchtet jetzt aber nur die grüne Wiese. Man sollte sich Gedanken machen, ob eine Versetzung nicht sinnvoll sei.
- GRM Stein-Echtner spricht die ihrer Ansicht nach schwierige Entwässerung im Abschnitt „Ackerlänge II“ an, die durch das Baugebiet „Ackerlänge IV“ entstanden ist. GRM Jordan und Schuh sind der Meinung, dass keine Gefahr für die bestehende Bebauung besteht.

Ende der Sitzung: 20:08 Uhr

Für die Richtigkeit:

v.g.u.

Peter Jordan
2. BürgermeisterKatrin Ruppert
Schriftführung