



Gemeinde Aurachtal

Niederschrift

über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Aurachtal
am Montag, 07. April 2025
im Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

BA AUR/2025/033

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

Anwesenheitsliste

Anwesend waren:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Schumann, Klaus

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Jordan, Peter

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Jordan, Frank

Schuh, Thomas

Stadie, Armin

Stein-Echtner, Doris

Fell, Yvonne

als Vertretung für 3. BGMin Scherzer

Sonstige Teilnehmer

Ruppert, Katrin

Fehlend:

Stimmberechtigt: 3. Bürgermeisterin

Scherzer, Lisa

Entschuldigt fehlend - vertreten d.d. GRM Fell

Öffentliche Tagesordnung

1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
2. Vollzug des BauGB und der BayBO
 - 2.1. Antrag auf Baugenehmigung;
Umbau des bestehenden Wohnhauses, Anbau eines Balkons, einer Dachgaube, Errichtung einer 3. Wohneinheit im Dachgeschoss und eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 440 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 9
 - 2.2. Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Holzmodulhauses mit Carport und Errichtung von zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 486 der Gemarkung Falkendorf, Dörfleser Weg 50 (Tektur)
 - 2.3. Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Wintergartens auf der bestehenden Terrasse auf dem Grundstück Fl.-Nr. 28 der Gemarkung Neundorf, Steinleitenweg 8
 - 2.4. Verlängerung Baugenehmigung;
Neubau von 3 Reihenhäusern auf den Grundstücken Fl.-Nr. 80/6 und 80/7 der Gemarkung Falkendorf, Auf den Kellern 2 a, b, c
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 02.12.2024 keine Einwendungen erhoben werden, sodass die Genehmigung gemäß Art. 54 Abs. 2 GO erteilt ist.

Abstimmungsergebnis:

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

GRM Fell enthält sich mangels Teilnahme an der Sitzung der Stimme.

TOP 2. Vollzug des BauGB und der BayBO

TOP 2.1. Antrag auf Baugenehmigung;
Umbau des bestehenden Wohnhauses, Anbau eines Balkons, einer Dachgaube, Errichtung einer 3. Wohneinheit im Dachgeschoss und eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 440 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 9

Sachvortrag:

Das Grundstück befindet sich 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.

Das bestehende Gebäude soll umgebaut werden. Die bestehende Terrassenüberdachung soll zum Wintergarten ausgebaut werden. Im Westen ist der Anbau von Balkonen geplant. Im Süden wird die im Obergeschoss bestehende Gaube so erweitert, dass im Spitzboden der Wohnraum für die gewünschte 3. Wohneinheit erweitert wird. Zur besseren Belichtung werden im Norden größere Fenster und weitere Dachflächenfenster eingebracht.

Das bestehende baufällige Nebengebäude wird abgerissen und ein neues errichtet, das ein Treibhaus und ein Holzlager beherbergen soll.

Es wird kurz diskutiert, ob sich das Vorhaben mit den nach außen sichtbaren Umbauten in die Umgebung einfügt. Da es aber wie ursprünglich erbaut als Wohnhaus genutzt wird und das sich Einfügen in die nähere Umgebung aus § 34 BauGB durchaus weit zu fassen ist, ist bauordnungsrechtlich nichts gegen das Vorhaben einzuwenden.

Für die weitere Wohneinheit müssen gem. der gemeindlichen Stellplatzsatzung 2 Stellplätze ausgewiesen werden. Diese sollen im Osten vor dem Gebäude errichtet werden. Da es sich bei den Anwesen Lange Straße 7 und 9 um ein Grundstück handelt, wird es als sinnvoll erachtet, die Stellplätze dinglich zu sichern. Es könnte durchaus sein, dass das Grundstück in Zukunft geteilt wird. GRM Schuh könnte sich in diesem Fall prinzipiell eine Erschließung des Anwesens Lange Str. 9 von der Kellergasse her vorstellen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau des bestehenden Wohnhauses, Anbau eines Balkons, einer Dachgaube, Errichtung einer 3. Wohneinheit im Dachgeschoss und eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 440 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 9 wird unter der Maßgabe erteilt, dass die Stellplätze für die neu errichtete Wohnung dinglich gesichert werden.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 2.2. Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Holzmodulhauses mit Carport und Errichtung von zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 486 der Gemarkung Falkendorf, Dörfleser Weg 50 (Tektur)

Sachvortrag:

Das Grundstück befindet sich 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.

Für das Bauvorhaben wurde im Jahr 2024 bereits eine Baugenehmigung erteilt.

Das Gebäude soll nun abweichend vom ursprünglichen Plan nach Osten gerückt werden und der Gartenschuppen direkt an die Wohneinheit angebaut werden.

Durch die Verschiebung können die ursprünglich geplanten zusätzlichen Stellplätze an der östlichen Grenze nicht realisiert werden.

Die für den notwendigen Neubau zusätzlich notwendigen Stellplätze werden jedoch hergestellt.

Im Gremium wird die generelle Stellplatzsituation auf dem Grundstück hinterfragt. Die Zuteilung der bereits vorhandenen Stellplätze auf die bestehende Bebauung wird kurz erläutert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Holzmodulhauses mit Carport und Errichtung von zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 486 der Gemarkung Falkendorf, Dörfleser Weg 50 (Tektur) wird unter der Maßgabe erteilt, dass notwendige rechtliche und dingliche Sicherungen bestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 2.3. Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Wintergartens auf der bestehenden Terrasse auf dem Grundstück Fl.-Nr. 28 der Gemarkung Neundorf, Steinleitenweg 8

Sachvortrag:

GRM Stadié ist aufgrund persönlicher Beteiligung von Beratung und Abstimmung gem. Art. 49 GO ausgeschlossen.

Das Grundstück befindet sich 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 plant auf der bestehenden Terrasse einen Wintergarten zu errichten.

Aus der Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte, die gegen das Bauvorhaben sprechen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wintergartens auf der bestehenden Terrasse auf dem Grundstück Fl.-Nr. 28 der Gemarkung Neundorf, Steinleitenweg 8 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

GRM Stadie enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO der Diskussion und der Stimme.

TOP 2.4. Verlängerung Baugenehmigung;
Neubau von 3 Reihenhäusern auf den Grundstücken Fl.-Nr. 80/6 und 80/7 der Gemarkung Falkendorf, Auf den Kellern 2 a, b, c

Sachvortrag:

Für dieses Bauvorhaben (Neubau von 3 Reihenhäusern mit Terrassen und Stellplätzen) wurde bereits im Jahr 2021 eine entsprechende Baugenehmigung (28.07.2021) erteilt.

Diese gilt vier Jahre lang. Da das Vorhaben noch nicht begonnen wurde, beantragt die Bauherrin eine Verlängerung der Geltungsdauer des Genehmigungsbescheides. Es würde sich um eine Verlängerung um weitere vier Jahre handeln.

Auch wenn das Vorhaben immer noch auf gewisse Bedenken (schwierige Stellplatzsituation und Randbedingungen des Grundstücks) im Gremium stößt, sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, die gegen eine Verlängerung der Genehmigung sprechen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Verlängerung der Baugenehmigung bezüglich des Neubaus von 3 Reihenhäusern auf den Grundstücken Fl.-Nr. 80/6 und 80/7 der Gemarkung Falkendorf, Auf den Kellern 2 a, b, c wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 3. Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Sachvortrag:

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Ende der Sitzung: 19:52 Uhr

Für die Richtigkeit:

v.g.u.

Klaus Schumann
1. Bürgermeister

Katrin Ruppert
Schriftführung
