



Gemeinde Aurachtal

# Niederschrift

über die  
**Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**  
der Gemeinde Aurachtal  
am Montag, 11. Dezember 2023  
im Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

BA AUR/2023/025

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

## Anwesenheitsliste

### Anwesend waren:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Schumann, Klaus

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Jordan, Peter

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Engelhardt, Manfred

Dr. Fuchs, Thomas

Heller, Jan

Schuh, Thomas

Wagner, Siegfried

Sonstige Teilnehmer

Zuhörer: 4

Ruppert, Katrin

### Fehlend:

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Jordan, Frank

Stadie, Armin

Stein-Echtner, Doris

Vertretung für Jordan, Frank

Vertretung für Stein-Echtner, Doris

Vertretung für Stadie, Armin

anwesend ab 19.47 Uhr

Entschuldigt fehlend

Entschuldigt fehlend

Entschuldigt fehlend

# Öffentliche Tagesordnung

---

1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
2. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung
  - 2.1. Antrag auf Baugenehmigung;  
An- und Umbau des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 83 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 28
  - 2.2. Antrag auf Vorbescheid;  
Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3 der Gemarkung Unterreichenbach, Zum Haidwald 5
  - 2.3. Formlose Voranfrage;  
Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 169/25 der Gemarkung Münchaurach, Hiltegundenweg 16
  - 2.4. Formlose Voranfrage;  
Bebaubarkeit des Grundstücks Fl.-Nr. 481/1 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser Weg 58
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.

<b>TOP 1.</b>	Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
---------------	--

## **Beschluss:**

Auf entsprechende Nachfrage wird festgehalten, dass gegen den mit der Ladung ausgegebenen Entwurf der Sitzungsniederschrift vom 31.07.2023 keine Einwendungen erhoben werden, sodass die Genehmigung gemäß Art. 54 Abs. 2 GO erteilt ist.

## **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	6

GRM Engelhardt und GRM Dr. Fuchs enthalten sich mangels der Teilnahme an der Sitzung der Stimme.

---

**TOP 2.** Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung

**TOP 2.1.** Antrag auf Baugenehmigung;  
An- und Umbau des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 83 der  
Gemarkung Münchaurach, Königstraße 28

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Bauherrin hat das Anwesen erworben und plant an das denkmalgeschützte Haus anzubauen und das Innere umzubauen. Das Gebäude soll als Bürgerhaus genutzt werden.

Ein nicht denkmalgeschütztes Nebengebäude wird abgerissen.

Die Planung erfolgt in enger Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden und der Regierung von Mittelfranken (Städtebauförderung).

Das Projekt wurde in der Gemeinderatssitzung am 20.09.2023 vorgestellt. Bei einem Ortstermin Mitte November wurde mit den Denkmalschutzbehörden die Planung durchgesprochen.

Bei diesem Termin brachten diese Bedenken und einen Lösungsvorschlag vor, der vom Architekten im vorliegenden Bauantrag eingearbeitet wurde.

Ursprünglich war geplant zur Schaffung eines größeren Veranstaltungssaals die ehemaligen Flur- bzw. Treppenhauswände abzubrechen. Dies fand nicht die Zustimmung der Denkmalbehörden.

Der Vorschlag dieser geht dahin, unter Erhaltung der Treppenhauswände den Saal in Richtung der Straßenseite durch das Herausnehmen der Fachwerkwand aus der Mittelachse zu vergrößern.

Hier ist der Vorteil, dass die Galerie in der Achse des Treppenhauses ohne Störung des Saales platziert werden kann. Diese Lösung ermöglicht durch die Fenster in der Straßenseite eine bessere Belichtung des Saales, ebenso wie das neu eingebrachte Gaubenband an der Nordseite.

Der Anbau soll optisch möglichst klar vom denkmalgeschützten Haupthaus abgegrenzt sein und erhält daher ein Flachdach, das extensiv begrünt wird.

GRM Schuh schlägt ein Pultdach mit 5° Neigung vor, da seines Wissens Flachdächer dazu neigen undicht zu werden.

Von GRM Schuh wird angesprochen, dass noch andere Einzelheiten zu klären sind und beim Architekten angefragt wurden. Der Vorsitzende erläutert hierzu, dass die Fragen teilweise bereits in der Sitzung vom 20.09.2023 abschließend geklärt wurden. Für die vorliegende Baugenehmigungsplanung sind die noch offenen Fragen jedoch nicht ausschlaggebend und müssen über die Fachplaner abschließend geklärt werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum An- und Umbau des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 83 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 28 wird, auch hinsichtlich der gemeindlichen Sanierungssatzung, erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.2.** Antrag auf Vorbescheid;  
Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3 der Gemarkung Unterreichenbach, Zum Haidwald 5

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Es ist geplant im nördlichen Bereich des Grundstücks ein Einfamilienhaus zu errichten. Die im Norden des Grundstücks bestehende Garage und einer der drei Stellplätze im Süden werden dem Neubau zugeordnet. Der Stellplatz müsste, da auch die Teilung des Grundstücks geplant ist, für den Neubau dinglich gesichert werden.

Die kanaltechnische Erschließung könnte nach Westen über den bestehenden Kanal (Fl.-Nr. 2/1) erfolgen. Wasser könnte von der Leitung im Osten, oder auch eventuell von Westen zugeführt werden. Dies muss vor Einreichung des Bauantrages geklärt werden, um auch eventuelle Vereinbarungen im Vorfeld treffen zu können.

Aus dem Gremium kommen keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Planung.

Kritisch wird jedoch die Stellplatzsituation auf dem Hintergrund eines möglichen späteren Eigentümerwechsels gesehen. Die Stellplätze sollten daher auf dem nach der Teilung entstehenden Grundstück nachgewiesen werden. Eventuell wäre eine Zufahrt von Westen über den öffentlichen Weg (Fl.-Nr. 2/1) sinnvoll.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3 der Gemarkung Unterreichenbach, Zum Haidwald 5 wird unter der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass die notwendigen Stellplätze auf dem nach der Teilung entstehenden Grundstück nachgewiesen werden und die Erschließung mit Kanal und Wasser abschließend geklärt ist.

**Abstimmungsergebnis:**

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

*GRM Heller betritt um 19.47 Uhr den Sitzungssaal*

**TOP 2.3.** Formlose Voranfrage;  
Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 169/25 der Gemarkung Münchaurach, Hiltegundenweg 16

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Eisgrund I“.

Die Antragsteller planen zur Schaffung einer Wohneinheit einen obergeschossigen Anbau an der Garage nach Norden. Der Anbau würde die vorhandene Terrasse überdachen.

Das Dachgeschoss der Garage ist bereits zu Wohnraum ausgebaut. Der Anbau soll ein Flachdach erhalten, um möglichst viel Wohnraum zu generieren. Der Anbau wäre straßenseitig nicht sichtbar, da er vom Giebel der Garage verdeckt wäre.

Zur Genehmigung des Anbaus wären Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Baugrenze und zu Dachform notwendig.

Die Überschreitung der Baugrenze ist aus Sicht der Verwaltung unproblematisch.

Die Befreiung zur Dachform ist insofern kritisch zu sehen, da im Baugebiet noch keine Befreiung hierzu erteilt wurde. Allerdings erscheint diese Befreiung vertretbar, da, wie oben bereits erwähnt, der Anbau von der Straße aus nicht zu sehen wäre.

Die Mitglieder des Ausschusses können sich einen Anbau in dieser Form vorstellen. 2. BGM Jordan hält das Vorhaben für zustimmungsfähig, wenn die Nachbarn, insbesondere die im Norden liegenden, dem Vorhaben in dieser Form zustimmen.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 169/25 der Gemarkung Münchaurach, Hiltegundenweg 16 unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Baugrenze und Dachform wird unter der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass die Nachbarn dem Vorhaben zustimmen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.4.** Formlose Voranfrage;  
Bebaubarkeit des Grundstücks Fl.-Nr. 481/1 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser  
Weg 58

### **Sachvortrag:**

Die Antragsteller haben im Jahr 2022 das Grundstück erworben.

Die Antragsteller reichten einen Antrag auf Vorbescheid mit der Intention ein, auf dem Grundstück zwei Einfamilienhäuser zu erstellen. Das gemeindliche Einvernehmen wurde mit Hinweis auf die Lage des Grundstückes im Außenbereich und die engen gesetzlichen Vorgaben nicht erteilt. Das Landratsamt teilte die Auffassung der Gemeinde. Daraufhin nahmen die Antragsteller den Antrag zurück.

Das Landratsamt teilte mit, dass eine Instandsetzung und Renovierung des Bestandsgebäudes baurechtlich möglich wäre. Allerdings ist das Gebäude aus Sicht der Antragsteller nicht renovierungsfähig und nur ein Abriss sinnvoll.

Den Antragstellern ist aber weiterhin daran gelegen, das Grundstück bebauen zu können.

Sie bitten um Prüfung, ob die Gemeinde einem Ersatzneubau des Gebäudes zustimmen könnte.

Die Eigentümer haben bereits eine Abrisserlaubnis.

Der Neubau soll entsprechend gültiger Vorschriften, in Größe, Struktur und Standort gleich dem Bestandsgebäude errichtet werden.

Sollte die Möglichkeit bestehen, die Abstandsfläche von drei Metern zum Scheunengebäude auf dem Nachbargrundstücks Fl.-Nr. 481 einzuhalten, wäre diese zu bevorzugen.

Es wird seitens der Grundstückseigentümer gebeten, zu berücksichtigen, dass die Baugenehmigungen aus dem Jahr 1981 (Dörflaser Weg 58) und 1986 (Dörflaser Weg 54) zumindest gemeindeintern als Vorhaben im Innenbereich gem. § 34 BauGB eingestuft und behandelt wurde. Leider ist nicht in Erfahrung zu bringen auf welcher Grundlage die Genehmigung durch das Landratsamt erteilt wurde.

Hier ist aber erklärend hinzuzufügen, dass es keine Gleichbehandlung im Unrecht gibt. D.h. eine auf falscher Grundlage erteilte Genehmigung kann nicht dazu führen, dass ein weiterer unrichtiger Bescheid erlassen werden kann/muss.

Sie führen weiterhin an, dass im Grundbuch das Grundstück als Gebäude- und Freifläche bezeichnet ist. Aus baurechtlicher Sicht ist dies jedoch irrelevant, da das Grundbuch an dieser Stelle nur den tatsächlichen Bestand abbildet, aber nicht baurechtlich bewertet.

Die Eigentümer bitten, ihnen und auch möglichen Käufern das Einvernehmen zu dem Vorhaben, eventuell unter bestimmten Auflagen (Sanierung der bestehenden Kleinkläranlage), in Aussicht zu stellen.

Sie bitten weiterhin, dass sich das Gremium bereit erklärt, das gemeindliche Einvernehmen in einem möglichen Vorbescheidverfahren unter den eventuell festgelegten Maßgaben ebenfalls in Aussicht zu stellen.

Im Gremium wird gesehen, dass sich das Gebäude in einem desolaten Zustand befindet. 2. BGM Jordan betont nochmals, dass sich das Grundstück im Außenbereich befindet, in dem keine Wohnbebauung gewünscht ist. Solange hier ein Wohngebäude existiert, auf welcher Rechtsgrundlage auch immer es errichtet wurde, kann es akzeptiert werden. Ein genutztes Haus ist jedenfalls besser als eine Ruine.

Auch die anderen Mitglieder des Ausschusses bringen zum Ausdruck, dass sie mit einer gleichartigen Neuerrichtung des Gebäudes leben könnten, zumal die Zwangslage in der sich die Käufer, egal wer sie verschuldet hat, befinden, menschlich verständlich ist.

Es wird aber abschließend darauf hingewiesen, dass die rechtsverbindliche Entscheidung in einem etwaigen Vorbescheidverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt) getroffen wird.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Neubebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 481/1 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser Weg 58 wird unter der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass das neu zu erstellende Gebäude in Größe, Art und Maß und Standort dem zu beseitigenden Gebäude entspricht. Mit dem Einvernehmen kann auch für einen gleichgearteten Vorbescheidantrag gerechnet werden, auch wenn es sich nicht mehr um den ursprünglichen Antragsteller handelt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 3.** Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

**Sachvortrag:**

Der Vorsitzende gibt geplanten Sitzungstermine des Bau- und Umweltausschusses für das Jahr 2024 bekannt:

Montag	22.01.2024
Montag	04.03.2024
Montag	15.04.2024
Montag	13.05.2024
Montag	17.06.2024
Montag	29.07.2024
Montag	16.09.2024
Montag	21.10.2024
Montag	02.12.2024

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

**Ende der Sitzung: 20:06 Uhr**

Für die Richtigkeit:

v.g.u.

Klaus Schumann  
1. Bürgermeister

Katrin Ruppert  
Schriftführung