



Gemeinde Aurachtal

# Niederschrift

über die  
**Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**  
der Gemeinde Aurachtal  
am Montag, 15. Dezember 2025  
im Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

BA AUR/2025/038

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

## Anwesenheitsliste

### Anwesend waren:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Schumann, Klaus

Stimmberechtigt: 3. Bürgermeisterin

Scherzer, Lisa

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Jordan, Frank

Stadie, Armin

Stein-Echtner, Doris

Zollhöfer, André

Dr. Fuchs, Thomas

Vertretung für Schuh, Thomas

### Sonstige Teilnehmer

Ruppert, Katrin

Zuhörer: 4

### Fehlend:

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Schuh, Thomas

Entschuldigt fehlend

## Öffentliche Tagesordnung

1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
2. Vollzug des Baugesetzbuchs und der Bayerischen Bauordnung
- 2.1. Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines Dreifamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 352/6, 357/1 der Gemarkung Neundorf, Steinleitenweg 22
- 2.2. Antrag auf Baugenehmigung;  
Wohnraumerweiterung des bestehenden Wohngebäudes und Umbauung des Balkons auf dem Grundstück Fl.-Nr. 203/1 der Gemarkung Falkendorf, Flurstraße 9
- 2.3. Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage eines Aussiedlerhofes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 306 der Gemarkung Münchaurach, Kühberg
- 2.4. Antrag auf Baugenehmigung;  
Anbau von Praxisräumen an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 313/1 der Gemarkung Münchaurach, Ringstraße 26
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.

Der Vorsitzende beantragt den TOP 2.4 „Anbau von Praxisräumen an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 313/1 der Gemarkung Münchaurach, Ringstraße 26“ abzusetzen, da der Antrag im Genehmigungsverfahren behandelt werden kann und es einer Behandlung im Ausschuss nicht bedarf. Die Ausschussmitglieder stimmen der Absetzung des Tagesordnungspunktes einstimmig zu.

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

### **Beschluss:**

Auf entsprechende Nachfrage wird festgehalten, dass gegen den mit der Ladung ausgegebenen Entwurf der Sitzungsniederschrift vom 03.11.2025 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

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

<b>TOP 2.</b>	<b>Vollzug des Baugesetzbuchs und der Bayerischen Bauordnung</b>
---------------	--

<b>TOP 2.1.</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Dreifamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 352/6, 357/1 der Gemarkung Neundorf, Steinleitenweg 22</b>
-----------------	---

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Neundorf Ost“.

Es ist ein Dreifamilienhaus mit Doppelgarage und 4 Stellplätzen geplant.

Der Bauherr hatte bereits für ein fast identisches Bauvorhaben einen Bauantrag eingereicht, zu dem die Gemeinde ihr Einvernehmen mit den notwendigen Befreiungen in der Sitzung vom 16.09.2024 erteilt hatte. Dieses wurde jedoch durch das Landratsamt mit dem Hinweis auf die Verletzung der Grundzüge des Bebauungsplans abgelehnt.

Durch die Gesetzesänderung, die zum 30.10.2025 in Kraft getreten ist, besteht nun die Möglichkeit aufgrund des neuen § 31 Abs. 3 BauGB, dass die Gemeinde weitergehende Befreiungen erteilt. Dies steht unter Voraussetzung, dass das Vorhaben mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung des Gebiets vereinbar ist.

Aufgrund der Tiefe der Grundstücke ist die Überschreitung der Baugrenze in dieser Größenordnung jedenfalls vertretbar, ebenso wie bei den anderen Grundstücken im südlichen Bereich des Bebauungsplangebiets.

Aufgrund der Hanglagigkeit des Grundstücks wird auch eine Abweichung von den Vorschriften zu den Abstandsflächen benötigt, um die ebenerdige Befahrbarkeit von der Erschließungsstraße zu gewährleisten. Diese Abweichung wird durch das Landratsamt geprüft.

Es kommen keine Einwände aus dem Gremium.

**Beschluss:**

Die Zustimmung gem. § 36 a BauGB zur Errichtung eines Dreifamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 352/6, 357/1 der Gemarkung Neundorf, Steinleitenweg 22 unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Baugrenzen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 2.2.</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung; Wohnraumerweiterung des bestehenden Wohngebäudes und Umbauung des Balkons auf dem Grundstück Fl.-Nr. 203/1 der Gemarkung Falkendorf, Flurstraße 9</b>
-----------------	---

**Sachvortrag:**

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

Die Bauherren planen an das bestehende Haus zur Wohnraumerweiterung einen Raum mit Flachdach anzubauen und den Balkon zu umbauen.

Im Bebauungsplan sind für Wohngebäude Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 45° und als Eindeckung Biberschwanzziegel in natürlichen Rottönen vorgeschrieben. Daher wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans benötigt. Von dieser kann hier befreit werden, da es bei dem Vorhaben lediglich um einen eingeschossigen und untergeordneten Anbau handelt. Der umbaute Balkon ist einem Wintergarten gleichzusetzen, der seiner Natur nach eher offen zu gestalten ist und gerade daher nicht ins Auge fallen sollte.

Nachbarschaftliche Belange, Belichtung und Belüftung werden nicht beeinträchtigt. Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Von den Ausschussmitgliedern werden keine Einwände gegen die Planung erhoben.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Wohnraumerweiterung des bestehenden Wohngebäudes und Umbauung des Balkons auf dem Grundstück Fl.-Nr. 203/1 der Gemarkung Falkendorf, Flurstraße 9 wird unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Dachform, Dachneigung und zulässigem Material der Dacheindeckung erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 2.3.</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage eines Aussiedlerhofes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 306 der Gemarkung Münchaurach, Kühberg</b>
-----------------	--

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Geplant ist ein Betriebsleiterwohnhaus mit Doppelgarage für den Aussiedlerhof, der an dieser Stelle errichtet wird, da die ursprüngliche Hofstelle in der Ortsmitte nicht mehr ausreichend ist.

Das Vorhaben ist daher nach § 35 BauGB privilegiert.

Die Löschwasserversorgung wird über einen Teich gewährleistet. Die Schmutzwasserentsorgung läuft über eine Kleinkläranlage, für die ein wasserrechtliches Verfahren eingeleitet werden muss.

Die Versorgung mit Strom und Wasser wurde bereits vor längerer Zeit mit Nutzungsverträgen abgesichert.

Aus Sicht des Gremiums gibt es keine Einwendungen gegen die Planung.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage eines Aussiedlerhofes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 306 der Gemarkung Münchaurach, Kühberg wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 2.4.</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung; Anbau von Praxisräumen an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 313/1 der Gemarkung Münchaurach, Ringstraße 26</b>
-----------------	---

**Sachvortrag:**

*Dieser Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.*

<b>TOP 3.</b>	<b>Tagesordnungsergänzungen und Anfragen</b>
---------------	--

**Sachvortrag:**

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

**Ende der Sitzung: 19:37 Uhr**

Für die Richtigkeit:

v.g.u.

Klaus Schumann  
1. Bürgermeister

Katrin Ruppert  
Schriftführung