



Gemeinde Aurachtal

# Niederschrift

über die  
**Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**  
der Gemeinde Aurachtal  
am Montag, 15. April 2024  
im Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

BA AUR/2024/026

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:33 Uhr

## Anwesenheitsliste

### Anwesend waren:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Schumann, Klaus

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Jordan, Peter

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Jordan, Frank

ab 19.35 Uhr anwesend

Schuh, Thomas

Stadie, Armin

Stein-Echtner, Doris

Wagner, Siegfried

Sonstige Teilnehmer

Ruppert, Katrin

Zuhörer: 4

### Fehlend:

./.

# Öffentliche Tagesordnung

---

1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
2. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung
  - 2.1. Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung einer Überdachung vor der bestehenden Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/11 der Gemarkung Falkendorf, Röthenackerstraße 27
  - 2.2. Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 215/7 der Gemarkung Falkendorf, Tennisweg 1
  - 2.3. Antrag auf Baugenehmigung;  
Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 201/13 der Gemarkung Münchaurach, Tulpenstraße 17
  - 2.4. Antrag auf Baugenehmigung;  
Änderung der Freiflächen bzgl. der Errichtung eines Autowerkstattgebäudes mit Büro-, Verkaufs- und Lagerflächen, sowie Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 452 der Gemarkung Münchaurach, Döhlersberg 4
  - 2.5. Formlose Voranfrage;  
Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 481/1 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser Weg 58
  - 2.6. Formlose Voranfrage;  
Errichtung eines barrierefreien Hauses auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 486 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser Weg 50
3. Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Der Vorsitzende erklärt die anberaumte Sitzung um 19:33 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.

Vor Behandlung des Tagesordnungspunkts 2 (Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung) mit mehreren Unterpunkten beantragt der Vorsitzende, den nach der Sitzungsladung eingegangenen Antrag (Formlose Voranfrage; Errichtung eines barrierefreien Hauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 486 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser Weg 50) nachträglich auf die Tagesordnung zu nehmen. Da zu diesem Zeitpunkt sämtliche Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses anwesend sind und keiner Einwendungen gegen die Ergänzung der Tagesordnung hat, wird die formlose Voranfrage unter TOP 2.6 in die Tagesordnung aufgenommen.

---

**TOP 1.** Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift**Beschluss:**

Auf entsprechende Nachfrage wird festgehalten, dass gegen den mit der Ladung ausgegebenen Entwurf der Sitzungsniederschrift vom 11.12.2023 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 Stein-Echtner und GRM Stadie enthalten sich mangels Teilnahme an der Sitzung der Stimme.

*GRM Jordan betritt um 19.35 Uhr den Sitzungssaal.*

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

**TOP 2.1.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung einer Überdachung vor der bestehenden Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/11 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 27

**Sachvortrag:**

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

Der Bauherr hat im Jahr 2022 bereits eine Genehmigung zum Ausbau des bestehenden Hauses (Ausbau Dachgeschoss mit Giebeln) erhalten. Nun möchte er im Zuge des Umbaus eine Überdachung vor der bestehenden Garage errichten. Die Überdachung überschreitet die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen. (Hinweis: bereits das bestehende Haus überschreitet nach Osten die Baugrenzen). Aufgrund der Länge des entstehenden Baus an der nördlichen Grenze ist eine Abstandsflächenübernahme notwendig. Die Abstandsfläche wird vom nördlich gelegenen Nachbarn übernommen.

Aus dem Gremium kommen keine Einwendungen gegen die Planung.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Überdachung vor der bestehenden Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/11 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 27 wird unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Baugrenzen erteilt.

---

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.2.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 215/7 der Gemarkung Falkendorf, Tennisweg 1

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Am Tennisweg“.

Der Bauherr möchte den bestehenden Schuppen abreißen und eine neue größere Lagerhalle errichten.

Mit einer Fläche von 80 m<sup>2</sup> und einem Rauminhalt von 220 m<sup>3</sup> ist das Vorhaben baugenehmigungspflichtig.

Im Bebauungsplan sind an dieser Stelle Stellplätze vorgesehen. Es wird daher eine Befreiung von dieser Festsetzung des Bebauungsplans benötigt. Eine Befreiung erscheint vertretbar, da derzeit an dieser Stelle auch keine Stellplätze errichtet sind und genügend Parkflächen zur Verfügung stehen.

GRM Wagner erfragt, ob die Entwässerung der doch nun beträchtlich größeren Dachfläche gesichert ist. GRM Stein-Echtner verweist darauf, dass die Halle hinter einem mit Bepflanzung bestehenden Lärmschutz-Erdwall liegt und dass daher eine Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet sein sollte.

Nichtsdestotrotz ist man sich einig, dass die Entwässerung noch nachgewiesen werden sollte.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 215/7 der Gemarkung Falkendorf, Tennisweg 1 unter Befreiung zur Festsetzung des Bebauungsplans zur Situierung von Stellplätzen und wird unter der Maßgabe erteilt, dass die Entwässerung der Dachfläche nachgewiesen wird.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.3.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 201/13 der Gemarkung Münchaurach, Tulpenstraße 17

**Sachvortrag:**

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

Die Bauherren planen den bestehenden Wintergarten abzureißen und an selber Stelle einen vergrößerten Wintergarten anzubauen.

Der bestehende Anbau überschreitet schon Richtung Westen die Baugrenzen. Da der geplante Wintergarten tiefer ist, wird die Baugrenze um einen weiteren Meter überschritten.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Baugrenzen ist daher notwendig, erscheint aber auch aufgrund der Gesamtsituierung des Wohngebäudes vertretbar.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 201/13 der Gemarkung Münchaurach, Tulpenstraße 17 wird unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Baugrenzen erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.4.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Änderung der Freiflächen bzgl. der Errichtung eines Autowerkstattgebäudes mit Büro-, Verkaufs- und Lagerflächen, sowie Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 452 der Gemarkung Münchaurach, Döhlersberg 4

### **Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Münchaurach Ost I“. Für das auch bereits verwirklichte Vorhaben liegt eine Baugenehmigung nebst Freiflächengestaltungsplan vor.

Die Tektur zum Freiflächengestaltungsplan wurde durch die Gemeinde in der Sitzung vom 08.05.2023 abgelehnt.

Das Landratsamt hat mit Bescheid vom 22.02.2024 diese Tektur abgelehnt, nachdem der die Antragstellerin keine Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung vorgenommen hat, insbesondere lag die Entwässerungsplanung noch nicht vor. Das Landratsamt wäre sonst bereit gewesen, das Einvernehmen der Gemeinde zu ersetzen.

Zwischenzeitlich liegt die Entwässerungsplanung vor, die von einem unabhängigen Ingenieurbüro überprüft wurde und für tragfähig befunden wurde. Diese Planung fußt aber auf der Tektur des Freiflächenplans.

Dieser Plan wird nun mit Einverständnis des Landratsamtes erneut eingereicht. Er setzt die durch die Gemeinde angemahnten Änderungen um (8 m breite Fahrgasse, nur vor den östlichen Werkstatttoren verspringt der Grünstreifen gänzlich außerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes und die Fahrgasse erweitert sich hier auf 10 m. Ansonsten verbleibt dieser in 2,50 m Breite im Bebauungsplanbereich).

Es werden insgesamt 44 Parkplätze für das Gewerbe bereitgestellt und weitere drei für die Wohnung des Betriebsinhabers.

In den vom Landratsamt zu erlassenden Bescheid könnte eine Zeitvorgabe zur Umsetzung mit gleichzeitiger Zwangsgeldandrohung eingearbeitet werden.

2. BGM Jordan ist grundsätzlich mit der Planung einverstanden. Er gibt jedoch zu bedenken, dass die nach Osten verschobene Bepflanzungsgrenze dinglich gesichert werden müsste und bei einem eventuellen Verkauf eines Teilstücks der Grenzverlauf an die Erweiterung angepasst werden muss. GRM Wagner bekräftigt, dass die Sicherung notwendig ist und nur dann der Planung zugestimmt werden kann.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Änderung der Freiflächen bzgl. der Errichtung eines Autowerkstattgebäudes mit Büro-, Verkaufs- und Lagerflächen, sowie Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 452 der Gemarkung Münchaurach, Döhlersberg 4 wird unter der Maßgabe erteilt, dass die Bepflanzung nach den Vorgaben des Bebauungsplans (Art und Menge der Pflanzen) erstellt wird und die außerhalb des Bebauungsplangebiets liegende Bepflanzung entsprechend gesichert wird.

Eine Zeitvorgabe zur Umsetzung der Planung mit gleichzeitiger Zwangsgeldandrohung, die in die Genehmigung eingearbeitet ist, ist von Seiten der Gemeinde gewünscht.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 2.5.</b>	Formlose Voranfrage; Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 481/1 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser Weg 58
-----------------	--

### **Sachvortrag:**

Im Dezember 2023 stellten die Bauherren eine formlose Voranfrage zur Bebaubarkeit des Grundstücks.

Das Grundstück liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Das Landratsamt hatte mitgeteilt, 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 baten um Prüfung, ob die Gemeinde einem Ersatzneubau des Gebäudes zustimmen könnte.

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

Im Gremium wurde gesehen, dass sich das Gebäude in einem desolaten Zustand befindet.

Im Ausschuss wurde zum Ausdruck gebracht, dass einer gleichartigen Neuerrichtung des Gebäudes zugestimmt werden könnte, zumal die Zwangslage in der sich die Käufer, egal wer sie verschuldet hat, befinden, menschlich verständlich ist.

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

---

Die Bauherren legen nun einen Vorentwurf vor. Es ist ein Einfamilienhaus mit Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss an der Stelle des bestehenden Gebäudes geplant. An der Grundstücksgrenze nach Osten sind statt der dort im Moment stehenden Gebäudeteile, Stellplätze geplant.

Die Frage der Bauherren geht dahin, ob für dieses Vorhaben in einem Vorbescheidsverfahren mit dem Einvernehmen der Gemeinde gerechnet werden kann.

Es wird positiv gesehen, dass an dieser Stelle etwas passieren soll. Dem Vorhaben kann aus Sicht der Gemeinde zugestimmt werden, da das neu zu errichtende Gebäude bis auf einen kleinen Versprung auf der ursprünglichen Grundfläche ohne die grenzständigen Gebäudeteile gebaut werden soll.

Es wird angemerkt, dass einer der eingezeichneten Stellplätze gefangen ist. Es müssen allerdings beide Stellplätze unabhängig voneinander befahrbar sein. Dies sollte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die rechtsverbindliche Entscheidung in einem folgenden Vorbescheidsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt) getroffen wird.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 481/1 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser Weg 58 wird unter der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass zwei unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze geplant werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.6.** Formlose Voranfrage;  
Errichtung eines barrierefreien Hauses auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 486 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser Weg 50

### **Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt nach Ansicht der Verwaltung im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn 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.

Die Eigentümerin des Grundstücks wohnt derzeit im dort im Jahr 1980/81 errichteten Gebäude. Da es sich um ein steiles Hanggrundstück handelt, kann die Antragstellerin altersbedingt nur noch schwer die hundert Stufen zum Haus zurücklegen. Sie plant daher ein barrierefreies kleines Haus im Süden des Grundstücks.

Eine Nachnutzung des Bestandsgebäudes wäre gesichert.

Aufgrund der Situierung des geplanten Wohngebäudes wird die derzeit existierende Grenze zum Grundstück Fl.-Nr. 486/6 tangiert. Dies müsste entsprechend gesichert werden; ebenso müssten die Abstandsflächen auf dieses Nachbargrundstück übernommen werden.

Auf dem Grundstück existieren derzeit 4 Stellplätze (Garage 3, auf Garage 1). Davon sind 2 Plätze dem Wohnhaus Dörflaser Weg 52 zugeordnet.

Es sollen zusätzlich, oberhalb und unterhalb des neuen Gebäudes, zwei Stellplätze für dieses erstellt werden. Der gemeindlichen Stellplatzsatzung wäre hiermit genüge getan.

Für Besucher sind an der östlichen Grundstücksgrenze 4 Stellplätze, davon 3 gefangen, geplant.

Im Sinne der Nachverdichtung ist das Vorhaben zu befürworten.

Es sollte überlegt werden, den Grundstückszuschnitt des Anwesens Dörflaser Weg 52 anzupassen. Es müssen aber jedenfalls die entsprechenden notwendigen rechtlichen Sicherungen durchgeführt werden.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines barrierefreien Hauses auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 486 der Gemarkung Münchaurach, Dörflaser Weg 50 wird unter der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass eventuell notwendige rechtliche bzw. dingliche Sicherungen bestellt werden.

### **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: 20:02 Uhr**

Für die Richtigkeit:

v.g.u.

Klaus Schumann  
1. Bürgermeister

Katrin Ruppert  
Schriftführung