



Gemeinde Aurachtal

# Niederschrift

über die  
**Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**  
der Gemeinde Aurachtal  
am Montag, 16. September 2024  
im Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

BA AUR/2024/030

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

## Anwesenheitsliste

### Anwesend waren:

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Jordan, Peter

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Schuh, Thomas

Stadie, Armin

Stein-Echtner, Doris

Wagner, Siegfried

Heller, Jan

Vertretung für GRM Jordan

Sonstige Teilnehmer

Ruppert, Katrin

### Fehlend:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Schumann, Klaus

Entschuldigt fehlend

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Jordan, Frank

Entschuldigt fehlend

# Öffentliche Tagesordnung

---

1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
2. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
  - 2.1. Antrag auf Baugenehmigung;  
Umbau eines denkmalgeschützten Bestandsgebäudes zum Mehrfamilienwohnhaus mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 44 der Gemarkung Münchaurach, Im Kloster 14
  - 2.2. Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines Dreifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 352/6 und 357/1 der Gemarkung Neundorf, Steinleitenweg 22
  - 2.3. Antrag auf Baugenehmigung;  
Neubau eines Milchviehstalles, eines Kälberstalles und eines Gülle-/Substratendlagerbehälters auf dem Grundstück Fl.-Nr. 510 der Gemarkung Münchaurach
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 29.07.2024 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:	6

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

---

**TOP 2.** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

**TOP 2.1.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Umbau eines denkmalgeschützten Bestandsgebäudes zum Mehrfamilienwohnhaus mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 44 der Gemarkung Münchaurach, Im Kloster 14

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB, aber auch innerhalb des Sanierungsgebietes in Münchaurach und das Bestandsgebäude ist zudem denkmalgeschützt.

Es sind daher sowohl die Belange aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet als auch die des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Im Vorfeld zur Sitzung wurde die Stellungnahme des Sanierungsberaters eingeholt. Seiner Ansicht nach sind folgende Punkte zu beachten: der grüne Farbton ist nicht akzeptabel, das Fehlen von farblich abgesetzten Faschen, auch sind die Fenster ohne Teilung geplant. Die Dachfarbe ist aus seiner Sicht in dunklem Anthrazit (oder gar schwarz) in einer fränkischen Ortsmitte nicht passend.

Die Planungen sind mit den Behörden der Denkmalpflege abzustimmen.

Es gab im Vorfeld Gespräche mit dem Denkmalschutz, der grundsätzliche Vorgaben zum Vorhaben gemacht hat.

Der Antrag wird im Rahmen der weiteren Prüfung durch das Landratsamt auch an die Untere Denkmalbehörde weitergeleitet.

Auf Frage von GRM Stein-Echtner wird mitgeteilt, dass die Gebäude hinter dem Hauptgebäude nicht unter Denkmalschutz stehen und daher wie geplant abgerissen werden können.

Aus dem Gremium kommen keine weitere Bedenken gegen die Planung. Die Einwände des Sanierungsberaters werden aufgenommen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes zum Mehrfamilienwohnhaus mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 44 der Gemarkung Münchaurach, Im Kloster 14 wird unter der Maßgabe erteilt, dass die Planung entsprechend den Vorgaben des betreuenden Sanierungsplaners der Gemeinde Aurachtal (Farbe Haus und Dach, Ausgestaltung der Fenster) angepasst wird.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.2.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines Dreifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr.  
352/6 und 357/1 der Gemarkung Neundorf, Steinleitenweg 22

**Sachvortrag:**

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

Es ist ein Dreifamilienhaus mit Doppelgarage und 4 Stellplätzen geplant.

Das Vorhaben hält sich weitestgehend an die Vorgaben des Bebauungsplanes.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 17.06.2024 hat der Bauherr bereits abklären lassen, ob die Gemeinde das Einvernehmen zu einer Befreiung zu den Baugrenzen erteilen würde.

Die Baugrenze nach Süden und Osten wird überschritten. Zur Erstellung gut befahrbarer Stellplätze wird das Gebäude nach Süden geschoben, so dass die Baugrenze nicht eingehalten wird. Dies erscheint vertretbar, da das Grundstück sehr tief ist und die südlich liegenden Nachbarn nicht beeinträchtigt werden.

Die Überschreitung nach Osten ergibt sich aus der Stellung der Garage an der Westseite des Grundstücks. Zur besseren Einfahrt in die Garage auch aufgrund des Schnitts des Grundstücks erscheint diese Änderung aber sinnvoll. Im Gremium wurde es in der Sitzung vom 17.06.2024 sogar für sinnvoll gehalten für eine gute Befahrbarkeit und genügende Tiefe der straßenseitigen Stellplätze das Wohngebäude noch etwas weiter nach Süden zu verschieben. Das Einvernehmen zu dieser Befreiung wurde in Aussicht gestellt. Im vorliegenden Plan wurde die Anregung aufgenommen.

Es werden keine Einwendungen von den Mitgliedern des Ausschusses erhoben, da die vorgelegte Planung die Anregungen umgesetzt hat.

GRM Wagner weist darauf hin, dass bei der Entwässerungsplanung der Überlauf der Zisterne nur in den offenen Graben geleitet werden soll. Er hält dies bei starken Regenfällen für zu riskant.

Frau Ruppert sagt zu, dass bei der Genehmigung der Entwässerung (Aufgabe der Gemeinde) hierauf geachtet werden wird und dann eine Umplanung gefordert bzw. eine entsprechende Bestimmung in den Bescheid aufgenommen werden wird.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Dreifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 352/6 und 357/1 der Gemarkung Neundorf, Steinleitenweg 22 unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Baugrenzen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.3.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Neubau eines Milchviehstalles, eines Kälberstalles und eines Gülle-  
/Substratendlagerbehälters auf dem Grundstück Fl.-Nr. 510 der Gemarkung  
Münchaurach

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Es soll ein Milchviehstall, ein Kälberstall und ein Gülle-/Substratendlagerbehälter zur Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs errichtet werden.

Das Oberflächenwasser wird in entsprechenden Mulden versickert. Die anfallende Gülle wird per Druckleitung zum Anwesen auf der Fl.-Nr. 488 verbracht.

Die Planung wird grundsätzlich positiv gesehen und es werden keine Einwendungen vorgebracht.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Milchviehstalles, eines Kälberstalles und eines Gülle-/Substratendlagerbehälters auf dem Grundstück Fl.-Nr. 510 der Gemarkung Münchaurach wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 3.** Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

**Sachvortrag:**

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

**Ende der Sitzung: 19:53 Uhr**

Für die Richtigkeit:

v.g.u.

Peter Jordan  
2. Bürgermeister

Katrin Ruppert  
Schriftführung