



Gemeinde Aurachtal

# Niederschrift

über die  
**Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**  
der Gemeinde Aurachtal  
am Montag, 17. Juni 2024  
im Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

BA AUR/2024/028

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:34 Uhr

## Anwesenheitsliste

### Anwesend waren:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Schumann, Klaus

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Jordan, Peter

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Jordan, Frank

ab 19.39 Uhr

Schuh, Thomas

Stadie, Armin

Stein-Echtner, Doris

Wagner, Siegfried

Sonstige Teilnehmer

Ruppert, Katrin

### Fehlend:

./.

# Öffentliche Tagesordnung

---

1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
2. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung
  - 2.1. Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines Holzmodulhauses auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 486 und 486/6 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser Weg 50 und 52
  - 2.2. Antrag auf Vorbescheid;  
Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 481/1 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser Weg 58
  - 2.3. Formlose Voranfrage;  
Neubau eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken, Fl.-Nr. 352/6 und 357/1 der Gemarkung Neundorf, Steinleitenweg 22
3. Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Der Vorsitzende erklärt die anberaumte Sitzung um 19:34 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 13.05.2024 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 Stein-Echtner enthält sich mangels Teilnahme an der Sitzung der Stimme.

*GRM Frank Jordan betritt um 19.39 Uhr den Sitzungssaal.*

---

**TOP 2.** Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung**TOP 2.1.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines Holzmodulhauses auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 486 und 486/6 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser Weg 50 und 52**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt 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 einen kleinen barrierefreien Bungalow im Süden des Grundstücks.

Aufgrund der Situierung des geplanten Wohngebäudes müssten die Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück Fl.-Nr. 486/6 übernommen werden.

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

Ein Stellplatz in der Garage wird nun dem Neubau zugeordnet. Es wird oberhalb des Neubaus ein Carport für diesen errichtet.

Für den Bestandsbau Dörflaser Weg 50 werden unterhalb des neu zu errichtenden Gebäudes 2 Stellplätze angelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zuordnung der Stellplätze entsprechend dinglich gesichert werden muss.

Im Rahmen einer formlosen Voranfrage hatte die Gemeinde am 15.04.2024 im Rahmen des Bau- und Umweltausschusses das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Das Grundstück ist bereits erschlossen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Holzmodulhauses auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 486 und 486/6 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser Weg 50 und 52 wird unter der Maßgabe erteilt, dass notwendige rechtliche bzw. dingliche Sicherungen bestellt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.2.** Antrag auf Vorbescheid;  
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, nachdem die Gemeinde in der Sitzung vom 13.05.2024 signalisiert hatte, dass sie in einem Vorbescheidsverfahren gegenüber dem Landratsamt ihr Einvernehmen zu diesem Vorhaben erteilen würde. Für dieses Verfahren reichen sie nun die entsprechenden Unterlagen ein. Die Pläne entsprechen denen, die bei der formlosen Voranfrage eingereicht wurden. 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.

Der Hinweis des Ausschusses auf den gefangenen Stellplatz wurde im Entwurf noch nicht berücksichtigt.

Es wird nochmals auf Notwendigkeit der unabhängig voneinander nutzbaren Stellplätze hingewiesen. Weitere Einwendungen werden nicht vorgebracht.

### **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 erteilt, dass zwei unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze geplant werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.3.** Formlose Voranfrage;  
Neubau eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken, Fl.-Nr. 352/6 und 357/1 der Gemarkung Neundorf, Steinleitenweg 22

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Neundorf Ost“. Der Bauherr möchte mit der formlosen Voranfrage geklärt haben, ob mit dem Einvernehmen der Gemeinde für das Vorhaben und eine notwendige Befreiung gerechnet werden kann. Es ist ein Dreifamilienhaus mit Doppelgarage und 4 Stellplätzen geplant. Das Vorhaben hält sich weitestgehend an die Vorgaben des Bebauungsplanes.

Einzig wird die Baugrenze nach Süden und Osten überschritten. Zur Erstellung gut befahrbarer Stellplätze wird das Gebäude nach Süden geschoben, so dass die Baugrenze um ca. 2 m 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.

Eine eventuelle Ausnahme bzgl. der Abstandsflächen wegen der Höhe der grenzständigen Garage bedingt durch die starke Hanglagigkeit des Grundstücks wird voraussichtlich durch das Landratsamt genehmigt werden.

Im Gremium wird angesprochen, dass jedenfalls eine gute Befahrbarkeit und genügende Tiefe der straßenseitigen Stellplätze gewährleistet sein muss. Die Mitglieder regen daher ein weiteres Verschieben des Wohngebäudes nach Süden an. Für die dann weitere Überschreitung der Baugrenze nach Süden und die notwendige Befreiung kann das Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken, Fl.-Nr. 352/6 und 357/1 der Gemarkung Neundorf, Steinleitenweg 22 unter Befreiung zu der Festsetzung des Bebauungsplans zur Baugrenze wird in Aussicht gestellt. Ein weiteres Verschieben des Wohngebäudes nach Süden wird angeregt, um eine gute Befahrbarkeit und genügende Tiefe der straßenseitigen Stellplätze zu gewährleisten. Für die dann weitere Überschreitung der Baugrenze nach Süden und die hierfür notwendige Befreiung kann das Einvernehmen in Aussicht gestellt 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: 19:51 Uhr**

Für die Richtigkeit:

v.g.u.

Klaus Schumann  
1. Bürgermeister

Katrin Ruppert  
Schriftführung