



Gemeinde Aurachtal

# Niederschrift

über die  
**Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**  
der Gemeinde Aurachtal  
am Montag, 20. September 2021  
im Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

BA AUR/2021/011

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

## Anwesenheitsliste

### Anwesend waren:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Schumann, Klaus

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Jordan, Peter

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Schuh, Thomas

Stadie, Armin

Stimmberechtigt: 3. Bürgermeisterin

Scherzer, Lisa

Vertretung für Wagner, Siegfried

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Heller, Jan

Vertretung für Jordan, Frank

Kreß, Anja

Vertretung für Stein-Echtner, Doris

Sonstige Teilnehmer

Ruppert, Katrin

Zuhörer: 4

### Fehlend:

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Jordan, Frank

Entschuldigt fehlend - privat verhindert

Stein-Echtner, Doris

Entschuldigt fehlend - privat verhindert

Wagner, Siegfried

Entschuldigt fehlend - privat verhindert

# Öffentliche Tagesordnung

---

1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
2. Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 02.08.2021
3. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung
- 3.1. Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines Wintergartens und eines Carports am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 66/1 der Gemarkung Münchaurach, Hirtenberg 13
- 3.2. Antrag auf Baugenehmigung;  
Umbau des bestehenden Gebäudes zu 4 Wohneinheiten mit Aufbringung von Dachgauben (Tektur) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3 der Gemarkung Neundorf, Neundorfer Straße 30
- 3.3. Antrag auf Baugenehmigung;  
Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle und einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 306 der Gemarkung Münchaurach, Kühberg
- 3.4. Antrag auf Baugenehmigung;  
Anbau einer Gaube und eines Balkons an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 66 der Gemarkung Neundorf, Zweifelsheimer Weg 21
- 3.5. Formlose Voranfrage;  
Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes „Ackerlänge IV“ zur Firstrichtung auf dem Grundstück Nr. 9
- 3.6. Antrag auf Vorbescheid;  
Dachgeschossausbau einer bestehenden Scheune zu einer Wohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 15 der Gemarkung Neundorf, Steinleitenweg 5
4. 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.

Vor Behandlung der Tagesordnungspunkte beantragt der Vorsitzende, den nach der Sitzungsladung eingegangenen Antrag (Antrag auf Vorbescheid; Dachgeschossausbau einer bestehenden Scheune zu einer Wohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 15 der Gemarkung Neundorf, Steinleitenweg 5) nachträglich auf die Tagesordnung zu nehmen.

Da sämtliche Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses anwesend sind und keine Einwendungen gegen die Ergänzung der Tagesordnung hat, wird der Antrag auf Vorbescheid unter TOP 3.6 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 02.08.2021 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

2 Enthaltungen mangels Teilnahme an der Sitzung.

**TOP 2.** Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 02.08.2021**Sachvortrag:**

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

**TOP 3.** Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung

**TOP 3.1.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines Wintergartens und eines Carports am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 66/1 der Gemarkung Münchaurach, Hirtenberg 13

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es 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.

Der Bauherr möchte an der süd-westlichen Seite des bestehenden Hauses einen Wintergarten anbauen. Zusätzlich soll an der bestehenden Garage nach Süden ein Carport errichtet werden. Durch den Anbau des Carports wird die erlaubte Grenzbebauung von 9 m an der östlichen Grundstücksgrenze überschritten. Die notwendige Abstandsflächenübernahme wurde vom Nachbarn erteilt.

Aus dem Gremium kommen keine Bedenken gegen die Planung.

---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wintergartens und eines Carports an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 66/1 der Gemarkung Münchaurach, Hirtenberg 13 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 3.2.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Umbau des bestehenden Gebäudes zu 4 Wohneinheiten mit Aufbringung von Dachgauben (Tektur) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3 der Gemarkung Neundorf, Neundorfer Straße 30

**Sachvortrag:**

Das Vorhaben wurde zuletzt in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 22.02.2021 behandelt.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde aufgrund von Bedenken bzgl. der Stellplatzsituation und Intensität der resultierenden Bebauung nicht erteilt.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurde der Antragsteller aufgefordert, im Hinblick auf die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes, welches wegen der angrenzenden Staatstraße beteiligt wurde, eine Umplanung bzgl. der Stellplätze einzureichen.

Der Antragsteller hat mittels Darstellung von Schleppkurven die Einwände des Staatlichen Bauamtes entkräftet. Dieses hat bereits auch signalisiert, dass es die Darstellung für plausibel hält.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht ist das Vorhaben nun wohl genehmigungsfähig.

Der Antragsteller reicht nun eine ergänzte Tektur zum Antrag, der am 22.02.2021 behandelt wurde, ein.

Es wird angesprochen, dass die Gemeinde im Verlauf des Verfahrens ihre Bedenken geäußert und die aus ihrer Sicht problematischen Punkte angesprochen hat. Im Zweifel könnte das gemeindliche Einvernehmen durch das Landratsamt ersetzt werden. Eine weitere Diskussion wird für nicht notwendig erachtet.

GRM Kreß ist als Ehefrau des Eigentümers einer der benachbarten Grundstücke persönlich beteiligt nach Art 49 Abs. 1 GO. Der Ausschuss fasst folgenden Beschluss:

**Beschluss:**

GRM Kreß wird aufgrund persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO von der Beschlussfassung ausgeschlossen.

---

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	7

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau des bestehenden Gebäudes zu 4 Wohneinheiten mit Aufbringung von Dachgauben (Tektur) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3 der Gemarkung Neundorf, Neundorfer Straße 30 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	3
Nein-Stimmen:	3
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	7

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

**TOP 3.3.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle und einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 306 der Gemarkung Münchaurach, Kühberg

**Sachvortrag:**

Das Grundstück befindet sich Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Hier ist ein Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig, wenn u. a. das Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Der Antragsteller möchte eine landwirtschaftliche Lagerhalle mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Grundfläche und eine landwirtschaftliche Mehrzweckhalle mit ca. 220 m<sup>2</sup> Grundfläche im Süden des Grundstücks errichten.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass das Amt für Landwirtschaft und Forsten von der Genehmigungsbehörde beteiligt wird, das die Privilegierung des Vorhabens überprüft. Aus Sicht des Gremiums spricht nichts gegen die vorgelegte Planung.

GRM Schuh fragt an, was die im Lageplan ersichtlichen weiteren ausgegrauten Gebäude sind. BGM Schumann erklärt, dass hierfür noch kein Bauantrag vorliegt und daher keine Aussage zu dem Vorhaben getroffen werden kann.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle und einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle 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

**TOP 3.4.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Anbau einer Gaube und eines Balkons an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 66 der Gemarkung Neundorf, Zweifelsheimer Weg 21

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es 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.

Der Antragsteller möchte an dem bestehenden Gebäude das Dachgeschoss mittels Gauben ausbauen, um weiteren Wohnraum zu schaffen. Weiterhin soll ein Balkon angebracht werden.

Er hat zwei Varianten des Vorhabens eingereicht, die sich leicht unterscheiden. In Variante 1, die von ihm bevorzugt wird, wird die geplante Gaube bis an den westlichen Rand des Daches gezogen. Die weitere Variante sieht dagegen einen Abstand zum Giebel vor.

Je nach Genehmigungslage wird der Bauherr sich für eine Variante entscheiden und die andere Tektur entsprechend zurücknehmen.

Die Gremiumsmitglieder sind sich nicht einig, welche Planung gefälliger ist. Sie kommen aber zu dem Schluss, dass aus Sicht der Gemeinde beide Varianten zustimmungsfähig sind.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau einer Gaube und eines Balkons an das bestehende Wohnhaus (Variante 1) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 66 der Gemarkung Neundorf, Zweifelsheimer Weg 21 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau einer Gaube und eines Balkons an das bestehende Wohnhaus (Variante 2) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 66 der Gemarkung Neundorf, Zweifelsheimer Weg 21 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 3.5.** Formlose Voranfrage;  
Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes „Ackerlänge IV“ zur  
Firstrichtung auf dem Grundstück Nr. 9

**Sachvortrag:**

Der Antragsteller ist als Käufer für das Grundstück Nr. 9 des Baugebietes „Ackerlänge IV“ vorgemerkt. In diesem Bebauungsplan ist die eingezeichnete Firstrichtung zwingend festgelegt. Der Antragsteller möchte das Haus in Nord – Süd-Richtung ausrichten.

Er begründet dies wie folgt:

Bei der jetzigen Ausrichtung des Hauses (Stirnseite zur Straße) befinden sich die großen Dachflächen des Hausdaches im Norden und im Süden.

Es ist geplant eine Solar / PV-Anlage auf dem Hausdach zu installieren, um den Energieträger Sonne zu nutzen.

Um die Sonne bestmöglich nutzen zu können, wäre es aus technischer Sicht sinnvoll das Haus um 90° zu drehen, sodass die Längsseite zur Straße gerichtet ist.

Somit wäre das Haus mit den großen Dachflächen in einer Ost-West Ausrichtung.

Die Antragsteller arbeiten meist im Homeoffice. Wenn das Haus wie oben beschrieben gedreht werden dürfte, könnte der produzierte Strom direkt wieder verbraucht werden oder in einer Pufferbatterie für andere Anwendungen im Haushalt gespeichert werden. Die Energie würde im Gegensatz zu der Nord-Süd Ausrichtung den ganzen Tag gleichmäßig zur Verfügung stehen.

Die Solaranlage würde somit kontinuierlich die Heizung und Warmwasserbereitung unterstützen.

Das Einspeisen der Energie ist aufgrund der niedrigen Einspeisevergütungen aktuell nicht angedacht.

Die Meinung im Ausschuss geht dahin, dass die dargelegten Beweggründe nachvollziehbar sind. Allerdings dürfte auch mit der Nord-Südausrichtung der Dachflächen eine für die Homeofficetätigkeit und die Verbraucher im Haushalt ausreichende Energieausbeute erreicht werden.

GRM Heller ist der Meinung, dass den Bauherren erlaubt werden sollte, die Firstrichtung zu drehen. Schließlich müsste viel Geld für so ein Baugrundstück ausgegeben werden und daher sollte den Bauherren auch die Möglichkeit gegeben werden, zu bauen wie sie wollen.

Dieser Ansicht wird von den anderen Mitgliedern des Ausschusses widersprochen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden auch aus städtebaulichen Gründen festgelegt, um ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes zu erreichen.

Eventuell wäre eine solche Befreiung möglich, wenn das Grundstück am Rande des Gebietes liegen würde. An der angefragten Stelle aber wird das gewünschte Gesamterscheinungsbild gestört.

Die Zulassung einer Befreiung würde zudem einen Präzedenzfall schaffen, der gerade bei einem so „jungen“ Bebauungsplan nicht gewünscht ist.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes „Ackerlänge IV“ zur Festlegung der Firstrichtung bzgl. des Grundstücks Nr. 9 wird in Aussicht gestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	1
Nein-Stimmen:	6
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	0

Das Einvernehmen wird nicht in Aussicht gestellt.

**TOP 3.6.** Antrag auf Vorbescheid;  
Dachgeschossausbau einer bestehenden Scheune zu einer Wohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 15 der Gemarkung Neundorf, Steinleitenweg 5

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es 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.

Der Bauherr möchte das Dachgeschoss der bestehenden Scheune zu einer Wohnung ausbauen. Es sind ein ca. 4,35 m breiter Zwerchgiebel, sowie eine ca. 5 m breite Dachgaube jeweils mit Flachdach geplant. Der Zugang erfolgt über eine Treppe im Norden des Gebäudes.

Für die neugeschaffene Wohnung sind zwei neue Stellplätze vorgesehen.

Das Erdgeschoss der Scheune bleibt wie gehabt erhalten und nur das Dachgeschoss wird ausgebaut.

Der Antragsteller möchte in diesem Vorbescheidsverfahren geklärt haben, ob das Vorhaben genehmigungsfähig ist, insbesondere im Hinblick auf die Abstandsflächen.

Die Problematik der Abstandsflächen wird durch das Landratsamt geprüft. Im Ausschuss werden keine Einwände gegen die Planung erhoben.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Dachgeschossausbau einer bestehenden Scheune zu einer Wohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 15 der Gemarkung Neundorf, Steinleitenweg 5 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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



**TOP 4.** Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

**Sachvortrag:**

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

**Ende der Sitzung: 20:00 Uhr**

Für die Richtigkeit:

v.g.u.

Klaus Schumann  
1. Bürgermeister

Katrin Ruppert  
Schriftführung

---