



Gemeinde Aurachtal

Niederschrift

über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Aurachtal
am Montag, 23. Juni 2025
im Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

BA AUR/2025/035

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

Anwesenheitsliste

Anwesend waren:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Schumann, Klaus

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Jordan, Peter

Stimmberechtigt: 3. Bürgermeisterin

Scherzer, Lisa

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Schuh, Thomas

Stadie, Armin

anwesend ab 19:49 Uhr

Stein-Echtner, Doris

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Heller, Jan

Vertretung für GRM Frank Jordan

Sonstige Teilnehmer

Ruppert, Katrin

Fehlend:

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Jordan, Frank

Entschuldigt fehlend

Öffentliche Tagesordnung

1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
2. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung
 - 2.1. Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 526/1 der Gemarkung Münchaurach, Dörflas 20
 - 2.2. Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung von zwei Gauben und eines Balkons am Bestandsgebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 206/4 der Gemarkung Münchaurach, Margeritenstraße 2
 - 2.3. Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau einer landwirtschaftlichen Unterstellhalle mit Photovoltaikanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 429 der Gemarkung Münchaurach, Wirtshöhe
 - 2.4. Antrag auf Baugenehmigung;
Umbau eines Klostergebäudes zum Mehrfamilienhaus mit Carport, Fl.-Nr. 44 der Gemarkung Münchaurach, Im Kloster 14
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.

TOP 1.	Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
---------------	------------------------------------------------------------

Beschluss:

Auf entsprechende Nachfrage wird festgehalten, dass gegen den mit der Ladung ausgegebenen Entwurf der Sitzungsniederschrift vom 07.04.2025 keine Einwendungen erhoben werden, sodass die Genehmigung gemäß Art. 54 Abs. 2 GO erteilt ist.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 2. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung**TOP 2.1.** Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-
Nr. 526/1 der Gemarkung Münchaurach, Dörflas 20**Sachvortrag:**

GRM Schuh ist aufgrund persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Das Grundstück liegt im Bereich der Einbeziehungssatzung „Dörflas“. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher nach § 34 BauGB soweit in der Satzung keine gesonderten Festsetzungen getroffen wurden.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Satzung hat bezüglich des Maßes der Bebauung eine Grundflächenzahl von 0,3 festgelegt, die von dem geplanten Gebäude nicht überschritten wird. Es wird ebenfalls die maximale Firsthöhe und der Kniestock mit einer Höhe von 0,50 m festgelegt. Die mögliche Firsthöhe wird mit 7,94 m bei weitem nicht erreicht.

Die festgesetzte Kniestockhöhe wird jedoch überschritten. Da allerdings die Gesamthöhe des Gebäudes weit unter den möglichen 11,90 m liegt, kann der beantragten Befreiung zu Höhe des Kniestocks zugestimmt werden.

Ansonsten fügt sich das Gebäude in die Umgebungsbebauung ein.

Aus dem Gremium kommen keine Einwände gegen die Planung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 526/1 der Gemarkung Münchaurach, Dörflas 20 wird unter Befreiung zur Festsetzung der Höhe des Kniestocks erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	6

GRM Schuh enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Stimme.

TOP 2.2. Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung von zwei Gauben und eines Balkons am Bestandsgebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 206/4 der Gemarkung Münchaurach, Margeritenstraße 2

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Erweiterung Münchaurach Süd“. Die Bauherren möchten auf dem Bestandsgebäude Gauben zur Erweiterung des Wohnraums errichten und an der nordwestlichen Seite einen Balkon anbauen.

Der Bebauungsplan lässt zwar Gauben zu, jedoch nicht in der geplanten Größe. Zur Genehmigung wird daher eine Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans benötigt.

Nach den der Gemeinde zur Verfügung stehenden Unterlagen wurde das Dachgeschoss Ende der 1980er Jahre, jedoch nicht zu einer selbständig nutzbaren Wohneinheit ausgebaut.

Aufgrund der geltenden Stellplatzsatzung müssen für die neuentstehende Wohneinheit zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Auf dem Grundstück stehen laut Antrag 4 Stellplätze für das Anwesen Margeritenstraße 2 zur Verfügung. Es wird davon ausgegangen, dass 2 davon nach dessen Bauantrag dem Haus Margeritenstraße 2a zugeordnet sind. In der Stellungnahme der Gemeinde von Anfang 2014 wurde für das Vorhaben ein fünfter Stellplatz gefordert. Aus dem Luftbild ergibt sich, dass dieser wahrscheinlich erstellt wurde.

Für den Bauantrag und die Genehmigung vom 12.03.2014 galt im Übrigen noch nicht die Stellplatzsatzung vom 14.03.2014. Bis zu diesem Zeitpunkt wurde pro Wohneinheit nur ein Stellplatz gefordert.

Aus dem jetzigen Antrag ist leider nicht ersichtlich welcher Stellplatz welchem Gebäude zugeordnet ist. Es erscheint sinnvoll, einen Plan nachzufordern, aus dem sich ergibt, welcher Stellplatz welcher Wohneinheit zugeordnet wird.

Gegen das Vorhaben werden keine Einwände erhoben. Es wird aber darauf hingewiesen, dass gerade auch in diesem Gebiet durch die bestehenden Mehrfamilienhäuser eine schwierige Parkplatzsituation herrscht. Es wäre daher wünschenswert, dass auf dem Grundstück ein weiterer Stellplatz ausgewiesen würde.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von zwei Gauben und eines Balkons am Bestandsgebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 206/4 der Gemarkung Münchaurach, Margeritenstraße 2 wird unter Befreiung zur Festsetzung des Bebauungsplanes zur Größe von Dachgauben erteilt. Es wird gebeten einen weiteren Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen. Es wird ein Plan gefordert aus dem hervorgeht, welche Stellplätze den bestehenden Wohneinheiten und welche der neu entstehenden Wohnung zugeordnet werden.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 2.3. Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau einer landwirtschaftlichen Unterstellhalle mit Photovoltaikanlage auf dem

Grundstück Fl.-Nr. 429 der Gemarkung Münchaurach, Wirtshöhe

Sachvortrag:

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Hier sind Vorhaben zulässig, wenn sie einem land- oder fortwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Der Antragsteller ist der Betreiber des Pferdehofes, der die Unterstellhalle für seinen Betrieb und dessen Strombedarf nutzen möchte.

Eventuell könnte die Ein- und Ausfahrtsituation auf die Verbindungsstraße von Dörflas nach Münchaurach in der Nähe der Kreuzung etwas problematisch sein.

GRM Schuh erklärt, dass der Bauherr derzeit die Fläche bereits schon nutzt und regelmäßig mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen befährt. Die Erstellung der Halle dürfte die Verkehrssituation nicht verschärfen.

Gemäß dem Plan soll die Dachfläche frei in das Gelände entwässern. Es muss jedenfalls sichergestellt sein, dass die geplante freie Geländeentwässerung der Dachfläche von 307 m² zu keiner Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken und der Straße führt. Dies könnte z. B. mit entsprechenden Schotterpackungen geschehen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer landwirtschaftlichen Unterstellhalle mit Photovoltaikanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 429 der Gemarkung Münchaurach, Wirtshöhe wird unter der Maßgabe erteilt, dass die im Plan erklärte Flächenversickerung nachvollziehbar nachgewiesen wird.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 2.4. Antrag auf Baugenehmigung;
Umbau eines Klostergebäudes zum Mehrfamilienhaus mit Carport, Fl.-Nr. 44 der Gemarkung Münchaurach, Im Kloster 14

Sachvortrag:

GRM Stadie betritt um 19:49 Uhr den Sitzungssaal.

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

Das Vorhaben wurde mit drei Wohnungen bereits letztes Jahr im Ausschuss behandelt und durch das Landratsamt wurde mit Bescheid vom 19.12.2024 die Baugenehmigung mit entsprechenden Auflagen der Denkmalschutzbehörde erteilt.

Zu dem Vorhaben wurde nun eine Änderung eingereicht.

Die Bauherrin möchte statt der genehmigten drei nun vier Wohnungen im Bestandsgebäude unterbringen. An der Nordseite des Gebäudes werden für die Wohnungen im Obergeschoss zwei Balkone errichtet. Allerdings fallen wegen der Balkone nun zwei Stellplätze weg, da der Carport, ursprünglich direkt am Gebäude anschließend geplant, abgerückt wird.

Auf dem Grundstück werden daher nur noch 4 Stellplätze errichtet. Der Architekt geht davon aus, dass die letzte nachgewiesene Nutzung ein Gasthaus war, mit, nach unserer derzeitigen Stellplatzsatzung, 10 Stellplätzen. Hier wären die benötigten 8 Stellplätze für die 4 Wohnungen bereits hergestellt.

Diese Berechnung erscheint nicht nachvollziehbar, da das Gebäude schon längere Zeit nur als Wohnhaus genutzt wurde. Es sollte hier auf die bereits enge und zeitweise schwierige Parksituation abgestellt werden.

Die Wohnungen haben eine Größe zwischen ca. 55 m² und 65 m². Eventuell könnte überlegt werden, ob bei diesen Wohnungsgrößen bereits auf einen zweiten Stellplatz verzichtet werden kann.

Im Gremium ist man sich einig, dass die Stellplatzsituation im Bereich des „Klosters“ derzeit sowieso schon sehr angespannt ist. Durch drei weitere Wohnungen denen jeweils nur ein Stellplatz auf dem Baugrundstück zur Verfügung steht, verschärfe sich die Situation weiter. Es kann daher nicht auf die zusätzlichen Stellplätze verzichtet werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zum Umbau des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes zum Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen und Carport, auch im Bezug auf die gemeindliche Sanierungssatzung, wird unter der Maßgabe erteilt, dass die Planung entsprechend den Auflagen des Bescheids des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt vom 19.12.2024, Az. VVF-2024-345 BauH durchgeführt wird und für die Wohnungen insgesamt 8 Stellplätze nachgewiesen 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: 19:57 Uhr

Für die Richtigkeit:

v.g.u.

Klaus Schumann
1. Bürgermeister

Katrin Ruppert
Schriftführung