



Gemeinde Aurachtal

# Niederschrift

über die  
**Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**  
der Gemeinde Aurachtal  
am Montag, 27. März 2023  
im Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

BA AUR/2023/021

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

## Anwesenheitsliste

### Anwesend waren:

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Jordan, Peter

Vertretung für Schumann, Klaus

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Heller, Jan

Vertretung für Stadie, Armin

Schnappauf, Richard

Vertretung für Jordan, Frank

Schuh, Thomas

anwesend ab 19.38 Uhr, TOP 2.2

Stein-Echtner, Doris

Wagner, Siegfried

Zollhöfer, André

Vertreter für Jordan, Peter

Sonstige Teilnehmer

Ruppert, Katrin

Zuhörer: 2

### Fehlend:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Schumann, Klaus

Entschuldigt fehlend

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Jordan, Frank

Entschuldigt fehlend

Stadie, Armin

Entschuldigt fehlend

# Öffentliche Tagesordnung

---

1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
2. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung
  - 2.1. Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 301/4 der Gemarkung Falkendorf, Dörfleser Weg 10
  - 2.2. Antrag auf Baugenehmigung;  
Umbau des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 450/3 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 2
  - 2.3. Antrag auf Baugenehmigung;  
Tektur zu Abriss und Wiederaufbau des bestehenden Wohngebäudes und Schaffung von Arbeitsräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 440 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 14
  - 2.4. Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/52 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 21
  - 2.5. Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Sichtschutzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 44
  - 2.6. Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Sichtschutzaunes aus Photovoltaikmodulen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/4 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 42
  - 2.7. Isolierte Befreiung;  
Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/6 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 b
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 13.02.2023 keine Einwendungen erhoben werden, sodass die Genehmigung gemäß Art. 54 Abs. 2 GO erteilt ist.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	2
Anwesende Mitglieder:	6

GRM Schnappauf und GRM Zollhöfer enthalten sich mangels Teilnahme an der Sitzung der Stimme.

**TOP 2.** Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung**TOP 2.1.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 301/4 der Gemarkung  
Falkendorf, Dörflaser Weg 10**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier 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.

Die Bauherren möchten die bestehende Garage abreißen und weiter nördlich im Grundstück eine größere errichten.

Das Bauvorhaben wäre aufgrund der Größe und der Situierung im Grundstück gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO verfahrensfrei und nicht bauantragspflichtig.

Die Bauherren möchten trotzdem den Bauantrag zu ihrer rechtlichen Sicherheit aufrechterhalten.

Auf Nachfrage wird erläutert, dass durch das Versetzen der Garage Stauraum davor geschaffen wird und durch die Vergrößerung zwei vollwertige Stellplätze in der Garage entstehen.

Aus dem Gremium kommen keine Einwände gegen die Planung.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 301/4 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser Weg 10 wird erteilt.

---

**Abstimmungsergebnis:**

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

*GRM Schuh betritt um 19.38 Uhr den Sitzungssaal.*

**TOP 2.2.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Umbau des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 450/3 der  
Gemarkung Münchaurach, Königstraße 2

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier 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.

Die neuen Eigentümer planen im Norden den bereits vorhandenen erdgeschossigen Anbau aufzustocken. Es entsteht dadurch im Dachgeschoss eine weitere Wohnung, die über eine neu zu errichtende Außentreppe erreichbar wird.

Für diese zweite Wohnung werden auf dem Grundstück zeichnerisch zwei weitere Stellplätze nachgewiesen.

GRM Heller fragt an, ob ein Restaurant dort geplant ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Pläne zwei Wohnungen ausweisen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau des bestehenden Einfamilienhauses und zur Schaffung von zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 450/3 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 2 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

---

**TOP 2.3.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Tektur zu Abriss und Wiederaufbau des bestehenden Wohngebäudes und Schaffung von Arbeitsräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 440 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 14

#### **Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier 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 hat mit Bescheid vom 22.02.2022 eine Baugenehmigung für den Wiederaufbau des Wohngebäudes mit freiberuflichen Arbeitszimmern erhalten.

Der derzeitige Baufortschritt hat Änderungen zu der genehmigten Planung ergeben.

Der Bauherr hat daher eine Tektur zu diesem Vorhaben eingereicht.

Das Gebäude ist nun 0,5 m höher, im Obergeschoss wird statt der vorgesehenen weiteren Büroräume eine 2. Wohnung errichtet, im Keller wird neben Archiv und Technik eine Teeküche eingerichtet.

Aufgrund der Änderung der Nutzung des Obergeschosses muss die Stellplatzberechnung neu durchgeführt werden. Für die nun zwei Wohnungen müssen 4 und für die verminderte Bürofläche müssen 3 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Zeichnerisch werden diese 7 Plätze nachgewiesen.

GRM Stein-Echtner erachtet es als schwierig, dass erst gebaut wird und im Nachhinein, wenn schon alles „passiert“ ist, eine Tektur nachgereicht wird. Dies findet sie umso empörender, da der Bauherr selbst Ingenieur und Architekt ist, und eigentlich wissen sollte was er plant. Ihrer Ansicht nach sollte man alle rechtlichen Möglichkeiten auszunutzen, um solch einem Verhalten Einhalt zu gebieten.

Prinzipiell wird ihr von den anderen Gremiumsmitgliedern zugestimmt. Allerdings wird gesehen, dass, da sich das Bauvorhaben im unbepflanzten Innenbereich befindet, die jetzt gewünschten Änderungen zulässig sind und von dieser Seite her keine Eingriffsmöglichkeit besteht.

Die Parkplatzsituation wird kritisch gesehen. Allerdings sind die Stellplätze gem. den geltenden Vorschriften ausgestaltet.

GRM Heller sieht daher keine Möglichkeit das Vorhaben zu sanktionieren.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zu Abriss und Wiederaufbau des bestehenden Wohngebäudes und Schaffung von Arbeitsräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 440 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 14 wird erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.4.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/52 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 21

**Sachvortrag:**

Das Baugrundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ackerlänge IV“. Das Vorhaben hält sich an die Vorgaben des Bebauungsplanes.

Es wird allerdings eine Abweichung von den Vorschriften zu den Abstandsflächen bzgl. der grenzständigen Garagenwand benötigt. Daher kann der Antrag nicht im Genehmigungsverfahren behandelt werden.

Die Bemessung der Abstandsflächen bezieht sich grundsätzlich auf den natürlichen Geländeverlauf. Da aber, um eine sinnvolle Bebauung zu gewährleisten, Auffüllungen notwendig sind, um das Niveau der Erschließungsstraße zu erreichen, wird beantragt, als Bezugshöhe der Abstandsflächenberechnung die Höhe der Erschließungsstraße heranzuziehen. Der betroffene Nachbar hat sein Einverständnis erteilt.

Es werden 4 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

GRM Stein-Echtner fragt nach, ob durch die Maßnahme das Haus höher kommt und die im Bebauungsplan festgelegte Höhe überschritten wird. Es wird erklärt, dass sich die Abweichung nur auf die Garage bezieht und diese dann vom Straßenniveau aus gesehen nicht höher als 3 m sein wird. Die Höhe des Hauses gesehen von der Oberkante der Straße wird nicht beeinflusst und entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Ausschuss wird Verständnis für die Situation gezeigt und, da der betroffene Nachbar sein Einverständnis signalisiert hat, keine Einwände gegen die Planung erhoben.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage und zur Abweichung von den Vorschriften zu den Abstandsflächen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/52 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 21 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.5.** Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der  
Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 44

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker I“. Die Bauherren möchten einen gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO an sich verfahrensfreien Sichtschutzzaun an der nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenze errichten.

Nach dem Bebauungsplan sind Einfriedungen aber nur in Höhe von 1 m zulässig.

Der Zaun soll auf einer Länge von insgesamt 65 m als reiner Bretterzaun mit einer Höhe von 2 m (Sockel 0,2 m, Sichtschutzelemente 1,80 m) errichtet werden.

Der Zaun soll der Schutz der Privatsphäre beim Aufenthalt im Garten nach dem Saunieren dienen, da sich die Personen- und Fahrzeugfrequenz auf dem Tennisweg durch den neu entstandenen Kindergarten stark erhöht hat.

GRM Stein-Echtner erklärt, dass vom Tennisweg aus dieser Sichtschutz wohl schon länger steht und dies recht ansehnlich ist, da relativ naturnah gestaltet.

GRM Schnappauf findet es wegen des Kindergartens nun häufig benutzten Tennisweg verständlich, einen Sichtschutz Richtung dieses Weges zu haben. Kritisch steht er dem Wunsch gegenüber, fast das ganze restliche Grundstück so einzuzäunen. Ein Auflockern wäre jedenfalls notwendig.

GRM Heller meint, dass das Einpassen in die Umgebung wichtig wäre. Gerade in diesem Bereich am Tennisweg gibt es viele hohe nicht genehmigte Sichtschutzzäune. Es ist ein Gebot der Fairness, dies mit in die Betrachtung des Antrages einfließen zu lassen.

Von GRM Zollhöfer kommt der Vorschlag, den Antrag zurückzustellen, zunächst die bereits entlang des Tenniswegs erstellten Sichtschutzzäune zu erfassen und das weitere Vorgehen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Dieser Vorschlag stößt im Gremium auf Zustimmung.

**Beschluss:**

Der Antrag zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 44 wird zunächst zurückgestellt.

Die bereits entlang des Tenniswegs erstellten Sichtschutzzäune werden erfasst und das weitere Vorgehen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.6.** Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Sichtschutzzaunes aus Photovoltaikmodulen auf dem Grundstück  
Fl.-Nr. 214/4 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 42

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker I“. Die Bauherren möchten einen gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO an sich verfahrensfreien Sichtschutzzaun an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze errichten.

Nach dem Bebauungsplan sind Einfriedungen aber nur in Höhe von 1 m zulässig.

Die Bauherren möchten an der westlichen (Bauabschnitt 2) und vordringlich an der südlichen Grundstücksgrenze einen Sichtschutzzaun mit einer Länge von insgesamt ca. 29 m Länge errichten. Dieser soll mit 1,75 m hohen Solarpaneelen auf dem bereits vorhandenen Sockel ausgeführt werden. Der Sichtschutz soll mit Grünpflanzungen durchbrochen werden.

Der Sichtschutzzaun soll die Privatsphäre der minderjährigen im Garten spielenden Kinder schützen. Zudem soll der Einblick in den Wohnbereich des Hauses verhindert werden.

Die Solarpaneele sollen den Umstieg zu alternativen Energien und die Grundlage zum Umstieg von Öl auf eine Wärmepumpe ermöglichen bzw. erleichtern und die Energieversorgung sichern.

Es wird grundsätzlich kritisch angemerkt, dass es eine vermehrte Tendenz zur Abschottung gegenüber den Nachbarn gibt, die nicht unterstützt werden sollte.

Positiv wird gesehen, dass mit diesem Zaun ein Beitrag zur Erzeugung erneuerbarer Energien geleistet wird.

GRM Wagner merkt an, dass sichergestellt werden muss, dass die entsprechenden Zaunmodule nicht spiegeln und keine Gefahr für den Straßenverkehr davon ausgehen darf. GRM Schnappauf und GRM Schuh erklären, dass sich durch die senkrecht montierten Module keine Blendwirkung ergeben kann.

Nichtsdestotrotz erscheint ihnen der Zaun mit dem Sockel sehr hoch. GRM Schuh weist darauf hin, dass auch mit Hecken ein guter und natürlicher Sichtschutz erreicht werden kann.

GRM Stein-Echtner hat die Befürchtung, dass die Module durch die Sonneneinstrahlung heiß werden könnten. GRM Schnappauf erläutert, dass durch die gute Hinterlüftung die Paneele nur handwarm würden. Ihre Frage nach niedrigeren Paneelen wird dergestalt beantwortet, dass es diese zwar gibt, die Stromausbeute jedoch dann zu gering wäre.

Die Meinung im Ausschuss geht dahin, die „Kröte der Höhe zu schlucken“, um den positiven Ansatz der Energiegewinnung zu unterstützen.

**Beschluss:**

Die Zustimmung zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes aus Photovoltaikmodulen durchbrochen von Grünpflanzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/4 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 42 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.7.** Isolierte Befreiung;  
Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/6 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 b

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ackerlänge V“. Die Bauherren möchten eine gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO an sich verfahrensfreien Stützmauer an der östlichen Grundstücksgrenze errichten.

Nach dem Bebauungsplan sind Stützmauern aber nur in Höhe von 1 m zulässig.

Um das Gelände im östlichen Grenzbereich zum Entwässerungsgraben abzufangen, wird aufgrund des hängigen Geländes eine Stützmauer benötigt. Im sichtbaren Bereich ist sie an der höchsten Stelle 1,50 m hoch.

Die Stützmauer soll aus Betonschalsteinen errichtet werden, wobei die oberste Reihe der Mauer mit Natursteinen ausgeführt werden soll. Die Mauer soll komplett begrünt werden, um diese in der Ansicht von Osten möglichst gut zu kaschieren.

Die Mitglieder des Ausschusses kommen zu der übereinstimmenden Meinung, dass der Mauer in dieser Höhe zugestimmt werden kann. Es soll aber sichergestellt werden, dass keine weitere Erhöhung vorgenommen werden wird.

**Beschluss:**

Die Zustimmung zur Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/6 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 b wird unter der Maßgabe erteilt, dass keine weitere optische Erhöhung vorgenommen wird.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 3.** Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

**Sachvortrag:**

- Der Vorsitzende thematisiert nochmal den unter TOP 2.5 angesprochenen Punkt der Höhe der Sichtschutzzäune entlang des Tennisweges.  
Die Mitglieder des Gremiums kommen einstimmig überein, dass die Verwaltung beauftragt wird, die entlang des Tenniswegs erstellten Sichtschutzzäune zu erfassen und das weitere Vorgehen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen. Über einen Vororttermin sind die Gemeinderatsmitglieder zu informieren.
- GRM Schuh regt an, dass sich die Gemeinde bzgl. des Themas Photovoltaik-Zaun eine Richtlinie gibt.
- Frau Ruppert teilt mit, dass Bauleitplanungen der Stadt Herzogenaurach (Ergänzendes Verfahren zu Bebauungsplan „Entwicklungsgebiet Reihenzach“) und der Marktgemeinde Emskirchen (Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegeheim und Betreutes Wohnen am

Ziegelhüttenweg“) eingegangen sind. Bei den o.g. Bauleitplanungen sind die Belange der Gemeinde Aurachtal nicht oder allenfalls unwesentlich betroffen. Ein Beschluss des Bau- und Umweltausschusses ist daher nicht erforderlich. Der Ausschuss nimmt von den Bauleitplanungen lediglich Kenntnis.

**Ende der Sitzung: 20:38 Uhr**

Für die Richtigkeit:

v.g.u.

Peter Jordan  
2. Bürgermeister

Katrin Ruppert  
Schriftführung



Gemeinde Aurachtal

# Niederschrift

über die  
**Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**  
der Gemeinde Aurachtal  
am Montag, 27. März 2023  
im Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

BA AUR/2023/021

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

## Anwesenheitsliste

### Anwesend waren:

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Jordan, Peter

Vertretung für Schumann, Klaus

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Heller, Jan

Vertretung für Stadie, Armin

Schnappauf, Richard

Vertretung für Jordan, Frank

Schuh, Thomas

anwesend ab 19.38 Uhr, TOP 2.2

Stein-Echtner, Doris

Wagner, Siegfried

Zollhöfer, André

Vertreter für Jordan, Peter

### Sonstige Teilnehmer

Ruppert, Katrin

Zuhörer: 2

### Fehlend:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Schumann, Klaus

Entschuldigt fehlend

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Jordan, Frank

Entschuldigt fehlend

Stadie, Armin

Entschuldigt fehlend

# Öffentliche Tagesordnung

---

1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
2. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung
  - 2.1. Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 301/4 der Gemarkung Falkendorf, Dörfleser Weg 10
  - 2.2. Antrag auf Baugenehmigung;  
Umbau des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 450/3 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 2
  - 2.3. Antrag auf Baugenehmigung;  
Tektur zu Abriss und Wiederaufbau des bestehenden Wohngebäudes und Schaffung von Arbeitsräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 440 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 14
  - 2.4. Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/52 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 21
  - 2.5. Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 44
  - 2.6. Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Sichtschutzzaunes aus Photovoltaikmodulen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/4 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 42
  - 2.7. Isolierte Befreiung;  
Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/6 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 b
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 13.02.2023 keine Einwendungen erhoben werden, sodass die Genehmigung gemäß Art. 54 Abs. 2 GO erteilt ist.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	2
Anwesende Mitglieder:	6

GRM Schnappauf und GRM Zollhöfer enthalten sich mangels Teilnahme an der Sitzung der Stimme.

**TOP 2.** Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung**TOP 2.1.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 301/4 der Gemarkung  
Falkendorf, Dörflaser Weg 10**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier 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.

Die Bauherren möchten die bestehende Garage abreißen und weiter nördlich im Grundstück eine größere errichten.

Das Bauvorhaben wäre aufgrund der Größe und der Situierung im Grundstück gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO verfahrensfrei und nicht bauantragspflichtig.

Die Bauherren möchten trotzdem den Bauantrag zu ihrer rechtlichen Sicherheit aufrechterhalten.

Auf Nachfrage wird erläutert, dass durch das Versetzen der Garage Stauraum davor geschaffen wird und durch die Vergrößerung zwei vollwertige Stellplätze in der Garage entstehen.

Aus dem Gremium kommen keine Einwände gegen die Planung.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 301/4 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser Weg 10 wird erteilt.

---

**Abstimmungsergebnis:**

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

*GRM Schuh betritt um 19.38 Uhr den Sitzungssaal.*

**TOP 2.2.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Umbau des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 450/3 der  
Gemarkung Münchaurach, Königstraße 2

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier 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.

Die neuen Eigentümer planen im Norden den bereits vorhandenen erdgeschossigen Anbau aufzustocken. Es entsteht dadurch im Dachgeschoss eine weitere Wohnung, die über eine neu zu errichtende Außentreppe erreichbar wird.

Für diese zweite Wohnung werden auf dem Grundstück zeichnerisch zwei weitere Stellplätze nachgewiesen.

GRM Heller fragt an, ob ein Restaurant dort geplant ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Pläne zwei Wohnungen ausweisen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau des bestehenden Einfamilienhauses und zur Schaffung von zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 450/3 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 2 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

---

**TOP 2.3.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Tektur zu Abriss und Wiederaufbau des bestehenden Wohngebäudes und Schaffung von Arbeitsräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 440 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 14

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier 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 hat mit Bescheid vom 22.02.2022 eine Baugenehmigung für den Wiederaufbau des Wohngebäudes mit freiberuflichen Arbeitszimmern erhalten.

Der derzeitige Baufortschritt hat Änderungen zu der genehmigten Planung ergeben.

Der Bauherr hat daher eine Tektur zu diesem Vorhaben eingereicht.

Das Gebäude ist nun 0,5 m höher, im Obergeschoss wird statt der vorgesehenen weiteren Büroräume eine 2. Wohnung errichtet, im Keller wird neben Archiv und Technik eine Teeküche eingerichtet.

Aufgrund der Änderung der Nutzung des Obergeschosses muss die Stellplatzberechnung neu durchgeführt werden. Für die nun zwei Wohnungen müssen 4 und für die verminderte Bürofläche müssen 3 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Zeichnerisch werden diese 7 Plätze nachgewiesen.

GRM Stein-Echtner erachtet es als schwierig, dass erst gebaut wird und im Nachhinein, wenn schon alles „passiert“ ist, eine Tektur nachgereicht wird. Dies findet sie umso empörender, da der Bauherr selbst Ingenieur und Architekt ist, und eigentlich wissen sollte was er plant. Ihrer Ansicht nach sollte man alle rechtlichen Möglichkeiten auszunutzen, um solch einem Verhalten Einhalt zu gebieten.

Prinzipiell wird ihr von den anderen Gremiumsmitgliedern zugestimmt. Allerdings wird gesehen, dass, da sich das Bauvorhaben im unbepflanzten Innenbereich befindet, die jetzt gewünschten Änderungen zulässig sind und von dieser Seite her keine Eingriffsmöglichkeit besteht.

Die Parkplatzsituation wird kritisch gesehen. Allerdings sind die Stellplätze gem. den geltenden Vorschriften ausgestaltet.

GRM Heller sieht daher keine Möglichkeit das Vorhaben zu sanktionieren.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zu Abriss und Wiederaufbau des bestehenden Wohngebäudes und Schaffung von Arbeitsräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 440 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 14 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.4.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/52 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 21

**Sachvortrag:**

Das Baugrundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ackerlänge IV“. Das Vorhaben hält sich an die Vorgaben des Bebauungsplanes.

Es wird allerdings eine Abweichung von den Vorschriften zu den Abstandsflächen bzgl. der grenzständigen Garagenwand benötigt. Daher kann der Antrag nicht im Genehmigungsverfahren behandelt werden.

Die Bemessung der Abstandsflächen bezieht sich grundsätzlich auf den natürlichen Geländeverlauf. Da aber, um eine sinnvolle Bebauung zu gewährleisten, Auffüllungen notwendig sind, um das Niveau der Erschließungsstraße zu erreichen, wird beantragt, als Bezugshöhe der Abstandsflächenberechnung die Höhe der Erschließungsstraße heranzuziehen. Der betroffene Nachbar hat sein Einverständnis erteilt.

Es werden 4 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

GRM Stein-Echtner fragt nach, ob durch die Maßnahme das Haus höher kommt und die im Bebauungsplan festgelegte Höhe überschritten wird. Es wird erklärt, dass sich die Abweichung nur auf die Garage bezieht und diese dann vom Straßenniveau aus gesehen nicht höher als 3 m sein wird. Die Höhe des Hauses gesehen von der Oberkante der Straße wird nicht beeinflusst und entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Ausschuss wird Verständnis für die Situation gezeigt und, da der betroffene Nachbar sein Einverständnis signalisiert hat, keine Einwände gegen die Planung erhoben.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage und zur Abweichung von den Vorschriften zu den Abstandsflächen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/52 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 21 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.5.** Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der  
Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 44

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker I“. Die Bauherren möchten einen gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO an sich verfahrensfreien Sichtschutzzaun an der nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenze errichten.

Nach dem Bebauungsplan sind Einfriedungen aber nur in Höhe von 1 m zulässig.

Der Zaun soll auf einer Länge von insgesamt 65 m als reiner Bretterzaun mit einer Höhe von 2 m (Sockel 0,2 m, Sichtschutzelemente 1,80 m) errichtet werden.

Der Zaun soll der Schutz der Privatsphäre beim Aufenthalt im Garten nach dem Saunieren dienen, da sich die Personen- und Fahrzeugfrequenz auf dem Tennisweg durch den neu entstandenen Kindergarten stark erhöht hat.

GRM Stein-Echtner erklärt, dass vom Tennisweg aus dieser Sichtschutz wohl schon länger steht und dies recht ansehnlich ist, da relativ naturnah gestaltet.

GRM Schnappauf findet es wegen des Kindergartens nun häufig benutzten Tennisweg verständlich, einen Sichtschutz Richtung dieses Weges zu haben. Kritisch steht er dem Wunsch gegenüber, fast das ganze restliche Grundstück so einzuzäunen. Ein Auflockern wäre jedenfalls notwendig.

GRM Heller meint, dass das Einpassen in die Umgebung wichtig wäre. Gerade in diesem Bereich am Tennisweg gibt es viele hohe nicht genehmigte Sichtschutzzäune. Es ist ein Gebot der Fairness, dies mit in die Betrachtung des Antrages einfließen zu lassen.

Von GRM Zollhöfer kommt der Vorschlag, den Antrag zurückzustellen, zunächst die bereits entlang des Tenniswegs erstellten Sichtschutzzäune zu erfassen und das weitere Vorgehen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Dieser Vorschlag stößt im Gremium auf Zustimmung.

**Beschluss:**

Der Antrag zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 44 wird zunächst zurückgestellt.

Die bereits entlang des Tenniswegs erstellten Sichtschutzzäune werden erfasst und das weitere Vorgehen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.6.** Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Sichtschutzzaunes aus Photovoltaikmodulen auf dem Grundstück  
Fl.-Nr. 214/4 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 42

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker I“. Die Bauherren möchten einen gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO an sich verfahrensfreien Sichtschutzzaun an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze errichten.

Nach dem Bebauungsplan sind Einfriedungen aber nur in Höhe von 1 m zulässig.

Die Bauherren möchten an der westlichen (Bauabschnitt 2) und vordringlich an der südlichen Grundstücksgrenze einen Sichtschutzzaun mit einer Länge von insgesamt ca. 29 m Länge errichten. Dieser soll mit 1,75 m hohen Solarpaneelen auf dem bereits vorhandenen Sockel ausgeführt werden. Der Sichtschutz soll mit Grünpflanzungen durchbrochen werden.

Der Sichtschutzzaun soll die Privatsphäre der minderjährigen im Garten spielenden Kinder schützen. Zudem soll der Einblick in den Wohnbereich des Hauses verhindert werden.

Die Solarpaneele sollen den Umstieg zu alternativen Energien und die Grundlage zum Umstieg von Öl auf eine Wärmepumpe ermöglichen bzw. erleichtern und die Energieversorgung sichern.

Es wird grundsätzlich kritisch angemerkt, dass es eine vermehrte Tendenz zur Abschottung gegenüber den Nachbarn gibt, die nicht unterstützt werden sollte.

Positiv wird gesehen, dass mit diesem Zaun ein Beitrag zur Erzeugung erneuerbarer Energien geleistet wird.

GRM Wagner merkt an, dass sichergestellt werden muss, dass die entsprechenden Zaunmodule nicht spiegeln und keine Gefahr für den Straßenverkehr davon ausgehen darf. GRM Schnappauf und GRM Schuh erklären, dass sich durch die senkrecht montierten Module keine Blendwirkung ergeben kann.

Nichtsdestotrotz erscheint ihnen der Zaun mit dem Sockel sehr hoch. GRM Schuh weist darauf hin, dass auch mit Hecken ein guter und natürlicher Sichtschutz erreicht werden kann.

GRM Stein-Echtner hat die Befürchtung, dass die Module durch die Sonneneinstrahlung heiß werden könnten. GRM Schnappauf erläutert, dass durch die gute Hinterlüftung die Paneele nur handwarm würden. Ihre Frage nach niedrigeren Paneelen wird dergestalt beantwortet, dass es diese zwar gibt, die Stromausbeute jedoch dann zu gering wäre.

Die Meinung im Ausschuss geht dahin, die „Kröte der Höhe zu schlucken“, um den positiven Ansatz der Energiegewinnung zu unterstützen.

**Beschluss:**

Die Zustimmung zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes aus Photovoltaikmodulen durchbrochen von Grünpflanzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/4 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 42 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.7.** Isolierte Befreiung;  
Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/6 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 b

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ackerlänge V“. Die Bauherren möchten eine gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO an sich verfahrensfreien Stützmauer an der östlichen Grundstücksgrenze errichten.

Nach dem Bebauungsplan sind Stützmauern aber nur in Höhe von 1 m zulässig.

Um das Gelände im östlichen Grenzbereich zum Entwässerungsgraben abzufangen, wird aufgrund des hängigen Geländes eine Stützmauer benötigt. Im sichtbaren Bereich ist sie an der höchsten Stelle 1,50 m hoch.

Die Stützmauer soll aus Betonschalsteinen errichtet werden, wobei die oberste Reihe der Mauer mit Natursteinen ausgeführt werden soll. Die Mauer soll komplett begrünt werden, um diese in der Ansicht von Osten möglichst gut zu kaschieren.

Die Mitglieder des Ausschusses kommen zu der übereinstimmenden Meinung, dass der Mauer in dieser Höhe zugestimmt werden kann. Es soll aber sichergestellt werden, dass keine weitere Erhöhung vorgenommen werden wird.

**Beschluss:**

Die Zustimmung zur Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/6 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 b wird unter der Maßgabe erteilt, dass keine weitere optische Erhöhung vorgenommen wird.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 3.** Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

**Sachvortrag:**

- Der Vorsitzende thematisiert nochmal den unter TOP 2.5 angesprochenen Punkt der Höhe der Sichtschutzzäune entlang des Tennisweges.  
Die Mitglieder des Gremiums kommen einstimmig überein, dass die Verwaltung beauftragt wird, die entlang des Tenniswegs erstellten Sichtschutzzäune zu erfassen und das weitere Vorgehen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen. Über einen Vororttermin sind die Gemeinderatsmitglieder zu informieren.
- GRM Schuh regt an, dass sich die Gemeinde bzgl. des Themas Photovoltaik-Zaun eine Richtlinie gibt.
- Frau Ruppert teilt mit, dass Bauleitplanungen der Stadt Herzogenaurach (Ergänzendes Verfahren zu Bebauungsplan „Entwicklungsgebiet Reihenzach“) und der Marktgemeinde Emskirchen (Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegeheim und Betreutes Wohnen am

Ziegelhüttenweg“) eingegangen sind. Bei den o.g. Bauleitplanungen sind die Belange der Gemeinde Aurachtal nicht oder allenfalls unwesentlich betroffen. Ein Beschluss des Bau- und Umweltausschusses ist daher nicht erforderlich. Der Ausschuss nimmt von den Bauleitplanungen lediglich Kenntnis.

**Ende der Sitzung: 20:38 Uhr**

Für die Richtigkeit:

v.g.u.

Peter Jordan  
2. Bürgermeister

Katrin Ruppert  
Schriftführung



Gemeinde Aurachtal

# Niederschrift

über die  
**Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**  
der Gemeinde Aurachtal  
am Montag, 27. März 2023  
im Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

BA AUR/2023/021

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

## Anwesenheitsliste

### Anwesend waren:

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Jordan, Peter

Vertretung für Schumann, Klaus

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Heller, Jan

Vertretung für Stadie, Armin

Schnappauf, Richard

Vertretung für Jordan, Frank

Schuh, Thomas

anwesend ab 19.38 Uhr, TOP 2.2

Stein-Echtner, Doris

Wagner, Siegfried

Zollhöfer, André

Vertreter für Jordan, Peter

Sonstige Teilnehmer

Ruppert, Katrin

Zuhörer: 2

### Fehlend:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Schumann, Klaus

Entschuldigt fehlend

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Jordan, Frank

Entschuldigt fehlend

Stadie, Armin

Entschuldigt fehlend

# Öffentliche Tagesordnung

---

1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
2. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung
  - 2.1. Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 301/4 der Gemarkung Falkendorf, Dörfleser Weg 10
  - 2.2. Antrag auf Baugenehmigung;  
Umbau des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 450/3 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 2
  - 2.3. Antrag auf Baugenehmigung;  
Tektur zu Abriss und Wiederaufbau des bestehenden Wohngebäudes und Schaffung von Arbeitsräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 440 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 14
  - 2.4. Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/52 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 21
  - 2.5. Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Sichtschutzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 44
  - 2.6. Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Sichtschutzaunes aus Photovoltaikmodulen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/4 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 42
  - 2.7. Isolierte Befreiung;  
Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/6 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 b
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 13.02.2023 keine Einwendungen erhoben werden, sodass die Genehmigung gemäß Art. 54 Abs. 2 GO erteilt ist.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	2
Anwesende Mitglieder:	6

GRM Schnappauf und GRM Zollhöfer enthalten sich mangels Teilnahme an der Sitzung der Stimme.

**TOP 2.** Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung**TOP 2.1.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 301/4 der Gemarkung  
Falkendorf, Dörflaser Weg 10**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier 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.

Die Bauherren möchten die bestehende Garage abreißen und weiter nördlich im Grundstück eine größere errichten.

Das Bauvorhaben wäre aufgrund der Größe und der Situierung im Grundstück gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO verfahrensfrei und nicht bauantragspflichtig.

Die Bauherren möchten trotzdem den Bauantrag zu ihrer rechtlichen Sicherheit aufrechterhalten.

Auf Nachfrage wird erläutert, dass durch das Versetzen der Garage Stauraum davor geschaffen wird und durch die Vergrößerung zwei vollwertige Stellplätze in der Garage entstehen.

Aus dem Gremium kommen keine Einwände gegen die Planung.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 301/4 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser Weg 10 wird erteilt.

---

**Abstimmungsergebnis:**

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

*GRM Schuh betritt um 19.38 Uhr den Sitzungssaal.*

**TOP 2.2.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Umbau des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 450/3 der  
Gemarkung Münchaurach, Königstraße 2

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier 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.

Die neuen Eigentümer planen im Norden den bereits vorhandenen erdgeschossigen Anbau aufzustocken. Es entsteht dadurch im Dachgeschoss eine weitere Wohnung, die über eine neu zu errichtende Außentreppe erreichbar wird.

Für diese zweite Wohnung werden auf dem Grundstück zeichnerisch zwei weitere Stellplätze nachgewiesen.

GRM Heller fragt an, ob ein Restaurant dort geplant ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Pläne zwei Wohnungen ausweisen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau des bestehenden Einfamilienhauses und zur Schaffung von zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 450/3 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 2 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

---

**TOP 2.3.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Tektur zu Abriss und Wiederaufbau des bestehenden Wohngebäudes und Schaffung von Arbeitsräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 440 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 14

#### **Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier 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 hat mit Bescheid vom 22.02.2022 eine Baugenehmigung für den Wiederaufbau des Wohngebäudes mit freiberuflichen Arbeitszimmern erhalten.

Der derzeitige Baufortschritt hat Änderungen zu der genehmigten Planung ergeben.

Der Bauherr hat daher eine Tektur zu diesem Vorhaben eingereicht.

Das Gebäude ist nun 0,5 m höher, im Obergeschoss wird statt der vorgesehenen weiteren Büroräume eine 2. Wohnung errichtet, im Keller wird neben Archiv und Technik eine Teeküche eingerichtet.

Aufgrund der Änderung der Nutzung des Obergeschosses muss die Stellplatzberechnung neu durchgeführt werden. Für die nun zwei Wohnungen müssen 4 und für die verminderte Bürofläche müssen 3 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Zeichnerisch werden diese 7 Plätze nachgewiesen.

GRM Stein-Echtner erachtet es als schwierig, dass erst gebaut wird und im Nachhinein, wenn schon alles „passiert“ ist, eine Tektur nachgereicht wird. Dies findet sie umso empörender, da der Bauherr selbst Ingenieur und Architekt ist, und eigentlich wissen sollte was er plant. Ihrer Ansicht nach sollte man alle rechtlichen Möglichkeiten auszunutzen, um solch einem Verhalten Einhalt zu gebieten.

Prinzipiell wird ihr von den anderen Gremiumsmitgliedern zugestimmt. Allerdings wird gesehen, dass, da sich das Bauvorhaben im unbepflanzten Innenbereich befindet, die jetzt gewünschten Änderungen zulässig sind und von dieser Seite her keine Eingriffsmöglichkeit besteht.

Die Parkplatzsituation wird kritisch gesehen. Allerdings sind die Stellplätze gem. den geltenden Vorschriften ausgestaltet.

GRM Heller sieht daher keine Möglichkeit das Vorhaben zu sanktionieren.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zu Abriss und Wiederaufbau des bestehenden Wohngebäudes und Schaffung von Arbeitsräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 440 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 14 wird erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.4.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/52 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 21

**Sachvortrag:**

Das Baugrundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ackerlänge IV“. Das Vorhaben hält sich an die Vorgaben des Bebauungsplanes.

Es wird allerdings eine Abweichung von den Vorschriften zu den Abstandsflächen bzgl. der grenzständigen Garagenwand benötigt. Daher kann der Antrag nicht im Genehmigungsverfahren behandelt werden.

Die Bemessung der Abstandsflächen bezieht sich grundsätzlich auf den natürlichen Geländeverlauf. Da aber, um eine sinnvolle Bebauung zu gewährleisten, Auffüllungen notwendig sind, um das Niveau der Erschließungsstraße zu erreichen, wird beantragt, als Bezugshöhe der Abstandsflächenberechnung die Höhe der Erschließungsstraße heranzuziehen. Der betroffene Nachbar hat sein Einverständnis erteilt.

Es werden 4 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

GRM Stein-Echtner fragt nach, ob durch die Maßnahme das Haus höher kommt und die im Bebauungsplan festgelegte Höhe überschritten wird. Es wird erklärt, dass sich die Abweichung nur auf die Garage bezieht und diese dann vom Straßenniveau aus gesehen nicht höher als 3 m sein wird. Die Höhe des Hauses gesehen von der Oberkante der Straße wird nicht beeinflusst und entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Ausschuss wird Verständnis für die Situation gezeigt und, da der betroffene Nachbar sein Einverständnis signalisiert hat, keine Einwände gegen die Planung erhoben.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage und zur Abweichung von den Vorschriften zu den Abstandsflächen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/52 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 21 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.5.** Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der  
Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 44

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker I“. Die Bauherren möchten einen gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO an sich verfahrensfreien Sichtschutzzaun an der nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenze errichten.

Nach dem Bebauungsplan sind Einfriedungen aber nur in Höhe von 1 m zulässig.

Der Zaun soll auf einer Länge von insgesamt 65 m als reiner Bretterzaun mit einer Höhe von 2 m (Sockel 0,2 m, Sichtschutzelemente 1,80 m) errichtet werden.

Der Zaun soll der Schutz der Privatsphäre beim Aufenthalt im Garten nach dem Saunieren dienen, da sich die Personen- und Fahrzeugfrequenz auf dem Tennisweg durch den neu entstandenen Kindergarten stark erhöht hat.

GRM Stein-Echtner erklärt, dass vom Tennisweg aus dieser Sichtschutz wohl schon länger steht und dies recht ansehnlich ist, da relativ naturnah gestaltet.

GRM Schnappauf findet es wegen des Kindergartens nun häufig benutzten Tennisweg verständlich, einen Sichtschutz Richtung dieses Weges zu haben. Kritisch steht er dem Wunsch gegenüber, fast das ganze restliche Grundstück so einzuzäunen. Ein Auflockern wäre jedenfalls notwendig.

GRM Heller meint, dass das Einpassen in die Umgebung wichtig wäre. Gerade in diesem Bereich am Tennisweg gibt es viele hohe nicht genehmigte Sichtschutzzäune. Es ist ein Gebot der Fairness, dies mit in die Betrachtung des Antrages einfließen zu lassen.

Von GRM Zollhöfer kommt der Vorschlag, den Antrag zurückzustellen, zunächst die bereits entlang des Tenniswegs erstellten Sichtschutzzäune zu erfassen und das weitere Vorgehen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Dieser Vorschlag stößt im Gremium auf Zustimmung.

**Beschluss:**

Der Antrag zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 44 wird zunächst zurückgestellt.

Die bereits entlang des Tenniswegs erstellten Sichtschutzzäune werden erfasst und das weitere Vorgehen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.6.** Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Sichtschutzzaunes aus Photovoltaikmodulen auf dem Grundstück  
Fl.-Nr. 214/4 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 42

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker I“. Die Bauherren möchten einen gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO an sich verfahrensfreien Sichtschutzzaun an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze errichten.

Nach dem Bebauungsplan sind Einfriedungen aber nur in Höhe von 1 m zulässig.

Die Bauherren möchten an der westlichen (Bauabschnitt 2) und vordringlich an der südlichen Grundstücksgrenze einen Sichtschutzzaun mit einer Länge von insgesamt ca. 29 m Länge errichten. Dieser soll mit 1,75 m hohen Solarpaneelen auf dem bereits vorhandenen Sockel ausgeführt werden. Der Sichtschutz soll mit Grünpflanzungen durchbrochen werden.

Der Sichtschutzzaun soll die Privatsphäre der minderjährigen im Garten spielenden Kinder schützen. Zudem soll der Einblick in den Wohnbereich des Hauses verhindert werden.

Die Solarpaneele sollen den Umstieg zu alternativen Energien und die Grundlage zum Umstieg von Öl auf eine Wärmepumpe ermöglichen bzw. erleichtern und die Energieversorgung sichern.

Es wird grundsätzlich kritisch angemerkt, dass es eine vermehrte Tendenz zur Abschottung gegenüber den Nachbarn gibt, die nicht unterstützt werden sollte.

Positiv wird gesehen, dass mit diesem Zaun ein Beitrag zur Erzeugung erneuerbarer Energien geleistet wird.

GRM Wagner merkt an, dass sichergestellt werden muss, dass die entsprechenden Zaunmodule nicht spiegeln und keine Gefahr für den Straßenverkehr davon ausgehen darf. GRM Schnappauf und GRM Schuh erklären, dass sich durch die senkrecht montierten Module keine Blendwirkung ergeben kann.

Nichtsdestotrotz erscheint ihnen der Zaun mit dem Sockel sehr hoch. GRM Schuh weist darauf hin, dass auch mit Hecken ein guter und natürlicher Sichtschutz erreicht werden kann.

GRM Stein-Echtner hat die Befürchtung, dass die Module durch die Sonneneinstrahlung heiß werden könnten. GRM Schnappauf erläutert, dass durch die gute Hinterlüftung die Paneele nur handwarm würden. Ihre Frage nach niedrigeren Paneelen wird dergestalt beantwortet, dass es diese zwar gibt, die Stromausbeute jedoch dann zu gering wäre.

Die Meinung im Ausschuss geht dahin, die „Kröte der Höhe zu schlucken“, um den positiven Ansatz der Energiegewinnung zu unterstützen.

**Beschluss:**

Die Zustimmung zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes aus Photovoltaikmodulen durchbrochen von Grünpflanzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/4 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 42 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.7.** Isolierte Befreiung;  
Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/6 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 b

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ackerlänge V“. Die Bauherren möchten eine gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO an sich verfahrensfreien Stützmauer an der östlichen Grundstücksgrenze errichten.

Nach dem Bebauungsplan sind Stützmauern aber nur in Höhe von 1 m zulässig.

Um das Gelände im östlichen Grenzbereich zum Entwässerungsgraben abzufangen, wird aufgrund des hängigen Geländes eine Stützmauer benötigt. Im sichtbaren Bereich ist sie an der höchsten Stelle 1,50 m hoch.

Die Stützmauer soll aus Betonschalsteinen errichtet werden, wobei die oberste Reihe der Mauer mit Natursteinen ausgeführt werden soll. Die Mauer soll komplett begrünt werden, um diese in der Ansicht von Osten möglichst gut zu kaschieren.

Die Mitglieder des Ausschusses kommen zu der übereinstimmenden Meinung, dass der Mauer in dieser Höhe zugestimmt werden kann. Es soll aber sichergestellt werden, dass keine weitere Erhöhung vorgenommen werden wird.

**Beschluss:**

Die Zustimmung zur Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/6 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 b wird unter der Maßgabe erteilt, dass keine weitere optische Erhöhung vorgenommen wird.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 3.** Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

**Sachvortrag:**

- Der Vorsitzende thematisiert nochmal den unter TOP 2.5 angesprochenen Punkt der Höhe der Sichtschutzzäune entlang des Tennisweges.  
Die Mitglieder des Gremiums kommen einstimmig überein, dass die Verwaltung beauftragt wird, die entlang des Tenniswegs erstellten Sichtschutzzäune zu erfassen und das weitere Vorgehen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen. Über einen Vororttermin sind die Gemeinderatsmitglieder zu informieren.
- GRM Schuh regt an, dass sich die Gemeinde bzgl. des Themas Photovoltaik-Zaun eine Richtlinie gibt.
- Frau Ruppert teilt mit, dass Bauleitplanungen der Stadt Herzogenaurach (Ergänzendes Verfahren zu Bebauungsplan „Entwicklungsgebiet Reihenzach“) und der Marktgemeinde Emskirchen (Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegeheim und Betreutes Wohnen am

Ziegelhüttenweg“) eingegangen sind. Bei den o.g. Bauleitplanungen sind die Belange der Gemeinde Aurachtal nicht oder allenfalls unwesentlich betroffen. Ein Beschluss des Bau- und Umweltausschusses ist daher nicht erforderlich. Der Ausschuss nimmt von den Bauleitplanungen lediglich Kenntnis.

**Ende der Sitzung: 20:38 Uhr**

Für die Richtigkeit:

v.g.u.

Peter Jordan  
2. Bürgermeister

Katrin Ruppert  
Schriftführung

---



Gemeinde Aurachtal

# Niederschrift

über die  
**Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**  
der Gemeinde Aurachtal  
am Montag, 27. März 2023  
im Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

BA AUR/2023/021

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

## Anwesenheitsliste

### Anwesend waren:

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Jordan, Peter

Vertretung für Schumann, Klaus

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Heller, Jan

Vertretung für Stadie, Armin

Schnappauf, Richard

Vertretung für Jordan, Frank

Schuh, Thomas

anwesend ab 19.38 Uhr, TOP 2.2

Stein-Echtner, Doris

Wagner, Siegfried

Zollhöfer, André

Vertreter für Jordan, Peter

Sonstige Teilnehmer

Ruppert, Katrin

Zuhörer: 2

### Fehlend:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Schumann, Klaus

Entschuldigt fehlend

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Jordan, Frank

Entschuldigt fehlend

Stadie, Armin

Entschuldigt fehlend

# Öffentliche Tagesordnung

---

1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
2. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung
  - 2.1. Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 301/4 der Gemarkung Falkendorf, Dörfleser Weg 10
  - 2.2. Antrag auf Baugenehmigung;  
Umbau des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 450/3 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 2
  - 2.3. Antrag auf Baugenehmigung;  
Tektur zu Abriss und Wiederaufbau des bestehenden Wohngebäudes und Schaffung von Arbeitsräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 440 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 14
  - 2.4. Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/52 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 21
  - 2.5. Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Sichtschutzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 44
  - 2.6. Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Sichtschutzaunes aus Photovoltaikmodulen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/4 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 42
  - 2.7. Isolierte Befreiung;  
Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/6 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 b
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 13.02.2023 keine Einwendungen erhoben werden, sodass die Genehmigung gemäß Art. 54 Abs. 2 GO erteilt ist.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	2
Anwesende Mitglieder:	6

GRM Schnappauf und GRM Zollhöfer enthalten sich mangels Teilnahme an der Sitzung der Stimme.

**TOP 2.** Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung**TOP 2.1.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 301/4 der Gemarkung  
Falkendorf, Dörflaser Weg 10**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier 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.

Die Bauherren möchten die bestehende Garage abreißen und weiter nördlich im Grundstück eine größere errichten.

Das Bauvorhaben wäre aufgrund der Größe und der Situierung im Grundstück gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO verfahrensfrei und nicht bauantragspflichtig.

Die Bauherren möchten trotzdem den Bauantrag zu ihrer rechtlichen Sicherheit aufrechterhalten.

Auf Nachfrage wird erläutert, dass durch das Versetzen der Garage Stauraum davor geschaffen wird und durch die Vergrößerung zwei vollwertige Stellplätze in der Garage entstehen.

Aus dem Gremium kommen keine Einwände gegen die Planung.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 301/4 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser Weg 10 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

*GRM Schuh betritt um 19.38 Uhr den Sitzungssaal.*

**TOP 2.2.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Umbau des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 450/3 der  
Gemarkung Münchaurach, Königstraße 2

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier 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.

Die neuen Eigentümer planen im Norden den bereits vorhandenen erdgeschossigen Anbau aufzustocken. Es entsteht dadurch im Dachgeschoss eine weitere Wohnung, die über eine neu zu errichtende Außentreppe erreichbar wird.

Für diese zweite Wohnung werden auf dem Grundstück zeichnerisch zwei weitere Stellplätze nachgewiesen.

GRM Heller fragt an, ob ein Restaurant dort geplant ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Pläne zwei Wohnungen ausweisen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau des bestehenden Einfamilienhauses und zur Schaffung von zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 450/3 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 2 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

---

**TOP 2.3.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Tektur zu Abriss und Wiederaufbau des bestehenden Wohngebäudes und Schaffung von Arbeitsräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 440 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 14

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier 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 hat mit Bescheid vom 22.02.2022 eine Baugenehmigung für den Wiederaufbau des Wohngebäudes mit freiberuflichen Arbeitszimmern erhalten.

Der derzeitige Baufortschritt hat Änderungen zu der genehmigten Planung ergeben.

Der Bauherr hat daher eine Tektur zu diesem Vorhaben eingereicht.

Das Gebäude ist nun 0,5 m höher, im Obergeschoss wird statt der vorgesehenen weiteren Büroräume eine 2. Wohnung errichtet, im Keller wird neben Archiv und Technik eine Teeküche eingerichtet.

Aufgrund der Änderung der Nutzung des Obergeschosses muss die Stellplatzberechnung neu durchgeführt werden. Für die nun zwei Wohnungen müssen 4 und für die verminderte Bürofläche müssen 3 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Zeichnerisch werden diese 7 Plätze nachgewiesen.

GRM Stein-Echtner erachtet es als schwierig, dass erst gebaut wird und im Nachhinein, wenn schon alles „passiert“ ist, eine Tektur nachgereicht wird. Dies findet sie umso empörender, da der Bauherr selbst Ingenieur und Architekt ist, und eigentlich wissen sollte was er plant. Ihrer Ansicht nach sollte man alle rechtlichen Möglichkeiten auszunutzen, um solch einem Verhalten Einhalt zu gebieten.

Prinzipiell wird ihr von den anderen Gremiumsmitgliedern zugestimmt. Allerdings wird gesehen, dass, da sich das Bauvorhaben im unbepflanzten Innenbereich befindet, die jetzt gewünschten Änderungen zulässig sind und von dieser Seite her keine Eingriffsmöglichkeit besteht.

Die Parkplatzsituation wird kritisch gesehen. Allerdings sind die Stellplätze gem. den geltenden Vorschriften ausgestaltet.

GRM Heller sieht daher keine Möglichkeit das Vorhaben zu sanktionieren.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zu Abriss und Wiederaufbau des bestehenden Wohngebäudes und Schaffung von Arbeitsräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 440 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 14 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.4.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/52 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 21

**Sachvortrag:**

Das Baugrundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ackerlänge IV“. Das Vorhaben hält sich an die Vorgaben des Bebauungsplanes.

Es wird allerdings eine Abweichung von den Vorschriften zu den Abstandsflächen bzgl. der grenzständigen Garagenwand benötigt. Daher kann der Antrag nicht im Genehmigungsverfahren behandelt werden.

Die Bemessung der Abstandsflächen bezieht sich grundsätzlich auf den natürlichen Geländeverlauf. Da aber, um eine sinnvolle Bebauung zu gewährleisten, Auffüllungen notwendig sind, um das Niveau der Erschließungsstraße zu erreichen, wird beantragt, als Bezugshöhe der Abstandsflächenberechnung die Höhe der Erschließungsstraße heranzuziehen. Der betroffene Nachbar hat sein Einverständnis erteilt.

Es werden 4 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

GRM Stein-Echtner fragt nach, ob durch die Maßnahme das Haus höher kommt und die im Bebauungsplan festgelegte Höhe überschritten wird. Es wird erklärt, dass sich die Abweichung nur auf die Garage bezieht und diese dann vom Straßenniveau aus gesehen nicht höher als 3 m sein wird. Die Höhe des Hauses gesehen von der Oberkante der Straße wird nicht beeinflusst und entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Ausschuss wird Verständnis für die Situation gezeigt und, da der betroffene Nachbar sein Einverständnis signalisiert hat, keine Einwände gegen die Planung erhoben.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage und zur Abweichung von den Vorschriften zu den Abstandsflächen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/52 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 21 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.5.** Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der  
Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 44

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker I“. Die Bauherren möchten einen gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO an sich verfahrensfreien Sichtschutzzaun an der nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenze errichten.

Nach dem Bebauungsplan sind Einfriedungen aber nur in Höhe von 1 m zulässig.

Der Zaun soll auf einer Länge von insgesamt 65 m als reiner Bretterzaun mit einer Höhe von 2 m (Sockel 0,2 m, Sichtschutzelemente 1,80 m) errichtet werden.

Der Zaun soll der Schutz der Privatsphäre beim Aufenthalt im Garten nach dem Saunieren dienen, da sich die Personen- und Fahrzeugfrequenz auf dem Tennisweg durch den neu entstandenen Kindergarten stark erhöht hat.

GRM Stein-Echtner erklärt, dass vom Tennisweg aus dieser Sichtschutz wohl schon länger steht und dies recht ansehnlich ist, da relativ naturnah gestaltet.

GRM Schnappauf findet es wegen des Kindergartens nun häufig benutzten Tennisweg verständlich, einen Sichtschutz Richtung dieses Weges zu haben. Kritisch steht er dem Wunsch gegenüber, fast das ganze restliche Grundstück so einzuzäunen. Ein Auflockern wäre jedenfalls notwendig.

GRM Heller meint, dass das Einpassen in die Umgebung wichtig wäre. Gerade in diesem Bereich am Tennisweg gibt es viele hohe nicht genehmigte Sichtschutzzäune. Es ist ein Gebot der Fairness, dies mit in die Betrachtung des Antrages einfließen zu lassen.

Von GRM Zollhöfer kommt der Vorschlag, den Antrag zurückzustellen, zunächst die bereits entlang des Tenniswegs erstellten Sichtschutzzäune zu erfassen und das weitere Vorgehen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Dieser Vorschlag stößt im Gremium auf Zustimmung.

**Beschluss:**

Der Antrag zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 44 wird zunächst zurückgestellt.

Die bereits entlang des Tenniswegs erstellten Sichtschutzzäune werden erfasst und das weitere Vorgehen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.6.** Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Sichtschutzzaunes aus Photovoltaikmodulen auf dem Grundstück  
Fl.-Nr. 214/4 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 42

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker I“. Die Bauherren möchten einen gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO an sich verfahrensfreien Sichtschutzzaun an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze errichten.

Nach dem Bebauungsplan sind Einfriedungen aber nur in Höhe von 1 m zulässig.

Die Bauherren möchten an der westlichen (Bauabschnitt 2) und vordringlich an der südlichen Grundstücksgrenze einen Sichtschutzzaun mit einer Länge von insgesamt ca. 29 m Länge errichten. Dieser soll mit 1,75 m hohen Solarpaneelen auf dem bereits vorhandenen Sockel ausgeführt werden. Der Sichtschutz soll mit Grünpflanzungen durchbrochen werden.

Der Sichtschutzzaun soll die Privatsphäre der minderjährigen im Garten spielenden Kinder schützen. Zudem soll der Einblick in den Wohnbereich des Hauses verhindert werden.

Die Solarpaneele sollen den Umstieg zu alternativen Energien und die Grundlage zum Umstieg von Öl auf eine Wärmepumpe ermöglichen bzw. erleichtern und die Energieversorgung sichern.

Es wird grundsätzlich kritisch angemerkt, dass es eine vermehrte Tendenz zur Abschottung gegenüber den Nachbarn gibt, die nicht unterstützt werden sollte.

Positiv wird gesehen, dass mit diesem Zaun ein Beitrag zur Erzeugung erneuerbarer Energien geleistet wird.

GRM Wagner merkt an, dass sichergestellt werden muss, dass die entsprechenden Zaunmodule nicht spiegeln und keine Gefahr für den Straßenverkehr davon ausgehen darf. GRM Schnappauf und GRM Schuh erklären, dass sich durch die senkrecht montierten Module keine Blendwirkung ergeben kann.

Nichtsdestotrotz erscheint ihnen der Zaun mit dem Sockel sehr hoch. GRM Schuh weist darauf hin, dass auch mit Hecken ein guter und natürlicher Sichtschutz erreicht werden kann.

GRM Stein-Echtner hat die Befürchtung, dass die Module durch die Sonneneinstrahlung heiß werden könnten. GRM Schnappauf erläutert, dass durch die gute Hinterlüftung die Paneele nur handwarm würden. Ihre Frage nach niedrigeren Paneelen wird dergestalt beantwortet, dass es diese zwar gibt, die Stromausbeute jedoch dann zu gering wäre.

Die Meinung im Ausschuss geht dahin, die „Kröte der Höhe zu schlucken“, um den positiven Ansatz der Energiegewinnung zu unterstützen.

**Beschluss:**

Die Zustimmung zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes aus Photovoltaikmodulen durchbrochen von Grünpflanzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/4 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 42 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.7.** Isolierte Befreiung;  
Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/6 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 b

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ackerlänge V“. Die Bauherren möchten eine gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO an sich verfahrensfreien Stützmauer an der östlichen Grundstücksgrenze errichten.

Nach dem Bebauungsplan sind Stützmauern aber nur in Höhe von 1 m zulässig.

Um das Gelände im östlichen Grenzbereich zum Entwässerungsgraben abzufangen, wird aufgrund des hängigen Geländes eine Stützmauer benötigt. Im sichtbaren Bereich ist sie an der höchsten Stelle 1,50 m hoch.

Die Stützmauer soll aus Betonschalsteinen errichtet werden, wobei die oberste Reihe der Mauer mit Natursteinen ausgeführt werden soll. Die Mauer soll komplett begrünt werden, um diese in der Ansicht von Osten möglichst gut zu kaschieren.

Die Mitglieder des Ausschusses kommen zu der übereinstimmenden Meinung, dass der Mauer in dieser Höhe zugestimmt werden kann. Es soll aber sichergestellt werden, dass keine weitere Erhöhung vorgenommen werden wird.

**Beschluss:**

Die Zustimmung zur Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/6 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 b wird unter der Maßgabe erteilt, dass keine weitere optische Erhöhung vorgenommen wird.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 3.** Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

**Sachvortrag:**

- Der Vorsitzende thematisiert nochmal den unter TOP 2.5 angesprochenen Punkt der Höhe der Sichtschutzzäune entlang des Tennisweges.  
Die Mitglieder des Gremiums kommen einstimmig überein, dass die Verwaltung beauftragt wird, die entlang des Tenniswegs erstellten Sichtschutzzäune zu erfassen und das weitere Vorgehen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen. Über einen Vororttermin sind die Gemeinderatsmitglieder zu informieren.
- GRM Schuh regt an, dass sich die Gemeinde bzgl. des Themas Photovoltaik-Zaun eine Richtlinie gibt.
- Frau Ruppert teilt mit, dass Bauleitplanungen der Stadt Herzogenaurach (Ergänzendes Verfahren zu Bebauungsplan „Entwicklungsgebiet Reihenzach“) und der Marktgemeinde Emskirchen (Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegeheim und Betreutes Wohnen am

Ziegelhüttenweg“) eingegangen sind. Bei den o.g. Bauleitplanungen sind die Belange der Gemeinde Aurachtal nicht oder allenfalls unwesentlich betroffen. Ein Beschluss des Bau- und Umweltausschusses ist daher nicht erforderlich. Der Ausschuss nimmt von den Bauleitplanungen lediglich Kenntnis.

**Ende der Sitzung: 20:38 Uhr**

Für die Richtigkeit:

v.g.u.

Peter Jordan  
2. Bürgermeister

Katrin Ruppert  
Schriftführung



Gemeinde Aurachtal

# Niederschrift

über die  
**Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**  
der Gemeinde Aurachtal  
am Montag, 27. März 2023  
im Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

BA AUR/2023/021

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

## Anwesenheitsliste

### Anwesend waren:

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Jordan, Peter

Vertretung für Schumann, Klaus

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Heller, Jan

Vertretung für Stadie, Armin

Schnappauf, Richard

Vertretung für Jordan, Frank

Schuh, Thomas

anwesend ab 19.38 Uhr, TOP 2.2

Stein-Echtner, Doris

Wagner, Siegfried

Zollhöfer, André

Vertreter für Jordan, Peter

Sonstige Teilnehmer

Ruppert, Katrin

Zuhörer: 2

### Fehlend:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Schumann, Klaus

Entschuldigt fehlend

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Jordan, Frank

Entschuldigt fehlend

Stadie, Armin

Entschuldigt fehlend

# Öffentliche Tagesordnung

---

1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
2. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung
  - 2.1. Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 301/4 der Gemarkung Falkendorf, Dörfleser Weg 10
  - 2.2. Antrag auf Baugenehmigung;  
Umbau des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 450/3 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 2
  - 2.3. Antrag auf Baugenehmigung;  
Tektur zu Abriss und Wiederaufbau des bestehenden Wohngebäudes und Schaffung von Arbeitsräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 440 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 14
  - 2.4. Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/52 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 21
  - 2.5. Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Sichtschutzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 44
  - 2.6. Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Sichtschutzaunes aus Photovoltaikmodulen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/4 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 42
  - 2.7. Isolierte Befreiung;  
Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/6 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 b
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 13.02.2023 keine Einwendungen erhoben werden, sodass die Genehmigung gemäß Art. 54 Abs. 2 GO erteilt ist.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	2
Anwesende Mitglieder:	6

GRM Schnappauf und GRM Zollhöfer enthalten sich mangels Teilnahme an der Sitzung der Stimme.

**TOP 2.** Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung**TOP 2.1.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 301/4 der Gemarkung  
Falkendorf, Dörflaser Weg 10**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier 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.

Die Bauherren möchten die bestehende Garage abreißen und weiter nördlich im Grundstück eine größere errichten.

Das Bauvorhaben wäre aufgrund der Größe und der Situierung im Grundstück gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO verfahrensfrei und nicht bauantragspflichtig.

Die Bauherren möchten trotzdem den Bauantrag zu ihrer rechtlichen Sicherheit aufrechterhalten.

Auf Nachfrage wird erläutert, dass durch das Versetzen der Garage Stauraum davor geschaffen wird und durch die Vergrößerung zwei vollwertige Stellplätze in der Garage entstehen.

Aus dem Gremium kommen keine Einwände gegen die Planung.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 301/4 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser Weg 10 wird erteilt.

---

**Abstimmungsergebnis:**

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

*GRM Schuh betritt um 19.38 Uhr den Sitzungssaal.*

**TOP 2.2.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Umbau des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 450/3 der  
Gemarkung Münchaurach, Königstraße 2

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier 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.

Die neuen Eigentümer planen im Norden den bereits vorhandenen erdgeschossigen Anbau aufzustocken. Es entsteht dadurch im Dachgeschoss eine weitere Wohnung, die über eine neu zu errichtende Außentreppe erreichbar wird.

Für diese zweite Wohnung werden auf dem Grundstück zeichnerisch zwei weitere Stellplätze nachgewiesen.

GRM Heller fragt an, ob ein Restaurant dort geplant ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Pläne zwei Wohnungen ausweisen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau des bestehenden Einfamilienhauses und zur Schaffung von zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 450/3 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 2 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

---

**TOP 2.3.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Tektur zu Abriss und Wiederaufbau des bestehenden Wohngebäudes und Schaffung von Arbeitsräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 440 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 14

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier 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 hat mit Bescheid vom 22.02.2022 eine Baugenehmigung für den Wiederaufbau des Wohngebäudes mit freiberuflichen Arbeitszimmern erhalten.

Der derzeitige Baufortschritt hat Änderungen zu der genehmigten Planung ergeben.

Der Bauherr hat daher eine Tektur zu diesem Vorhaben eingereicht.

Das Gebäude ist nun 0,5 m höher, im Obergeschoss wird statt der vorgesehenen weiteren Büroräume eine 2. Wohnung errichtet, im Keller wird neben Archiv und Technik eine Teeküche eingerichtet.

Aufgrund der Änderung der Nutzung des Obergeschosses muss die Stellplatzberechnung neu durchgeführt werden. Für die nun zwei Wohnungen müssen 4 und für die verminderte Bürofläche müssen 3 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Zeichnerisch werden diese 7 Plätze nachgewiesen.

GRM Stein-Echtner erachtet es als schwierig, dass erst gebaut wird und im Nachhinein, wenn schon alles „passiert“ ist, eine Tektur nachgereicht wird. Dies findet sie umso empörender, da der Bauherr selbst Ingenieur und Architekt ist, und eigentlich wissen sollte was er plant. Ihrer Ansicht nach sollte man alle rechtlichen Möglichkeiten auszunutzen, um solch einem Verhalten Einhalt zu gebieten.

Prinzipiell wird ihr von den anderen Gremiumsmitgliedern zugestimmt. Allerdings wird gesehen, dass, da sich das Bauvorhaben im unbepflanzten Innenbereich befindet, die jetzt gewünschten Änderungen zulässig sind und von dieser Seite her keine Eingriffsmöglichkeit besteht.

Die Parkplatzsituation wird kritisch gesehen. Allerdings sind die Stellplätze gem. den geltenden Vorschriften ausgestaltet.

GRM Heller sieht daher keine Möglichkeit das Vorhaben zu sanktionieren.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zu Abriss und Wiederaufbau des bestehenden Wohngebäudes und Schaffung von Arbeitsräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 440 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 14 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.4.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/52 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 21

**Sachvortrag:**

Das Baugrundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ackerlänge IV“. Das Vorhaben hält sich an die Vorgaben des Bebauungsplanes.

Es wird allerdings eine Abweichung von den Vorschriften zu den Abstandsflächen bzgl. der grenzständigen Garagenwand benötigt. Daher kann der Antrag nicht im Genehmigungsverfahren behandelt werden.

Die Bemessung der Abstandsflächen bezieht sich grundsätzlich auf den natürlichen Geländeverlauf. Da aber, um eine sinnvolle Bebauung zu gewährleisten, Auffüllungen notwendig sind, um das Niveau der Erschließungsstraße zu erreichen, wird beantragt, als Bezugshöhe der Abstandsflächenberechnung die Höhe der Erschließungsstraße heranzuziehen. Der betroffene Nachbar hat sein Einverständnis erteilt.

Es werden 4 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

GRM Stein-Echtner fragt nach, ob durch die Maßnahme das Haus höher kommt und die im Bebauungsplan festgelegte Höhe überschritten wird. Es wird erklärt, dass sich die Abweichung nur auf die Garage bezieht und diese dann vom Straßenniveau aus gesehen nicht höher als 3 m sein wird. Die Höhe des Hauses gesehen von der Oberkante der Straße wird nicht beeinflusst und entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Ausschuss wird Verständnis für die Situation gezeigt und, da der betroffene Nachbar sein Einverständnis signalisiert hat, keine Einwände gegen die Planung erhoben.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage und zur Abweichung von den Vorschriften zu den Abstandsflächen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/52 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 21 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.5.** Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der  
Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 44

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker I“. Die Bauherren möchten einen gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO an sich verfahrensfreien Sichtschutzzaun an der nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenze errichten.

Nach dem Bebauungsplan sind Einfriedungen aber nur in Höhe von 1 m zulässig.

Der Zaun soll auf einer Länge von insgesamt 65 m als reiner Bretterzaun mit einer Höhe von 2 m (Sockel 0,2 m, Sichtschutzelemente 1,80 m) errichtet werden.

Der Zaun soll der Schutz der Privatsphäre beim Aufenthalt im Garten nach dem Saunieren dienen, da sich die Personen- und Fahrzeugfrequenz auf dem Tennisweg durch den neu entstandenen Kindergarten stark erhöht hat.

GRM Stein-Echtner erklärt, dass vom Tennisweg aus dieser Sichtschutz wohl schon länger steht und dies recht ansehnlich ist, da relativ naturnah gestaltet.

GRM Schnappauf findet es wegen des Kindergartens nun häufig benutzten Tennisweg verständlich, einen Sichtschutz Richtung dieses Weges zu haben. Kritisch steht er dem Wunsch gegenüber, fast das ganze restliche Grundstück so einzuzäunen. Ein Auflockern wäre jedenfalls notwendig.

GRM Heller meint, dass das Einpassen in die Umgebung wichtig wäre. Gerade in diesem Bereich am Tennisweg gibt es viele hohe nicht genehmigte Sichtschutzzäune. Es ist ein Gebot der Fairness, dies mit in die Betrachtung des Antrages einfließen zu lassen.

Von GRM Zollhöfer kommt der Vorschlag, den Antrag zurückzustellen, zunächst die bereits entlang des Tenniswegs erstellten Sichtschutzzäune zu erfassen und das weitere Vorgehen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Dieser Vorschlag stößt im Gremium auf Zustimmung.

**Beschluss:**

Der Antrag zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 44 wird zunächst zurückgestellt.

Die bereits entlang des Tenniswegs erstellten Sichtschutzzäune werden erfasst und das weitere Vorgehen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.6.** Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Sichtschutzzaunes aus Photovoltaikmodulen auf dem Grundstück  
Fl.-Nr. 214/4 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 42

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker I“. Die Bauherren möchten einen gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO an sich verfahrensfreien Sichtschutzzaun an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze errichten.

Nach dem Bebauungsplan sind Einfriedungen aber nur in Höhe von 1 m zulässig.

Die Bauherren möchten an der westlichen (Bauabschnitt 2) und vordringlich an der südlichen Grundstücksgrenze einen Sichtschutzzaun mit einer Länge von insgesamt ca. 29 m Länge errichten. Dieser soll mit 1,75 m hohen Solarpaneelen auf dem bereits vorhandenen Sockel ausgeführt werden. Der Sichtschutz soll mit Grünpflanzungen durchbrochen werden.

Der Sichtschutzzaun soll die Privatsphäre der minderjährigen im Garten spielenden Kinder schützen. Zudem soll der Einblick in den Wohnbereich des Hauses verhindert werden.

Die Solarpaneele sollen den Umstieg zu alternativen Energien und die Grundlage zum Umstieg von Öl auf eine Wärmepumpe ermöglichen bzw. erleichtern und die Energieversorgung sichern.

Es wird grundsätzlich kritisch angemerkt, dass es eine vermehrte Tendenz zur Abschottung gegenüber den Nachbarn gibt, die nicht unterstützt werden sollte.

Positiv wird gesehen, dass mit diesem Zaun ein Beitrag zur Erzeugung erneuerbarer Energien geleistet wird.

GRM Wagner merkt an, dass sichergestellt werden muss, dass die entsprechenden Zaunmodule nicht spiegeln und keine Gefahr für den Straßenverkehr davon ausgehen darf. GRM Schnappauf und GRM Schuh erklären, dass sich durch die senkrecht montierten Module keine Blendwirkung ergeben kann.

Nichtsdestotrotz erscheint ihnen der Zaun mit dem Sockel sehr hoch. GRM Schuh weist darauf hin, dass auch mit Hecken ein guter und natürlicher Sichtschutz erreicht werden kann.

GRM Stein-Echtner hat die Befürchtung, dass die Module durch die Sonneneinstrahlung heiß werden könnten. GRM Schnappauf erläutert, dass durch die gute Hinterlüftung die Paneele nur handwarm würden. Ihre Frage nach niedrigeren Paneelen wird dergestalt beantwortet, dass es diese zwar gibt, die Stromausbeute jedoch dann zu gering wäre.

Die Meinung im Ausschuss geht dahin, die „Kröte der Höhe zu schlucken“, um den positiven Ansatz der Energiegewinnung zu unterstützen.

**Beschluss:**

Die Zustimmung zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes aus Photovoltaikmodulen durchbrochen von Grünpflanzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/4 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 42 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.7.** Isolierte Befreiung;  
Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/6 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 b

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ackerlänge V“. Die Bauherren möchten eine gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO an sich verfahrensfreien Stützmauer an der östlichen Grundstücksgrenze errichten.

Nach dem Bebauungsplan sind Stützmauern aber nur in Höhe von 1 m zulässig.

Um das Gelände im östlichen Grenzbereich zum Entwässerungsgraben abzufangen, wird aufgrund des hängigen Geländes eine Stützmauer benötigt. Im sichtbaren Bereich ist sie an der höchsten Stelle 1,50 m hoch.

Die Stützmauer soll aus Betonschalsteinen errichtet werden, wobei die oberste Reihe der Mauer mit Natursteinen ausgeführt werden soll. Die Mauer soll komplett begrünt werden, um diese in der Ansicht von Osten möglichst gut zu kaschieren.

Die Mitglieder des Ausschusses kommen zu der übereinstimmenden Meinung, dass der Mauer in dieser Höhe zugestimmt werden kann. Es soll aber sichergestellt werden, dass keine weitere Erhöhung vorgenommen werden wird.

**Beschluss:**

Die Zustimmung zur Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/6 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 b wird unter der Maßgabe erteilt, dass keine weitere optische Erhöhung vorgenommen wird.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 3.** Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

**Sachvortrag:**

- Der Vorsitzende thematisiert nochmal den unter TOP 2.5 angesprochenen Punkt der Höhe der Sichtschutzzäune entlang des Tennisweges.  
Die Mitglieder des Gremiums kommen einstimmig überein, dass die Verwaltung beauftragt wird, die entlang des Tenniswegs erstellten Sichtschutzzäune zu erfassen und das weitere Vorgehen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen. Über einen Vororttermin sind die Gemeinderatsmitglieder zu informieren.
- GRM Schuh regt an, dass sich die Gemeinde bzgl. des Themas Photovoltaik-Zaun eine Richtlinie gibt.
- Frau Ruppert teilt mit, dass Bauleitplanungen der Stadt Herzogenaurach (Ergänzendes Verfahren zu Bebauungsplan „Entwicklungsgebiet Reihenzach“) und der Marktgemeinde Emskirchen (Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegeheim und Betreutes Wohnen am

Ziegelhüttenweg“) eingegangen sind. Bei den o.g. Bauleitplanungen sind die Belange der Gemeinde Aurachtal nicht oder allenfalls unwesentlich betroffen. Ein Beschluss des Bau- und Umweltausschusses ist daher nicht erforderlich. Der Ausschuss nimmt von den Bauleitplanungen lediglich Kenntnis.

**Ende der Sitzung: 20:38 Uhr**

Für die Richtigkeit:

v.g.u.

Peter Jordan  
2. Bürgermeister

Katrin Ruppert  
Schriftführung



Gemeinde Aurachtal

# Niederschrift

über die  
**Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**  
der Gemeinde Aurachtal  
am Montag, 27. März 2023  
im Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

BA AUR/2023/021

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

## Anwesenheitsliste

### Anwesend waren:

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Jordan, Peter

Vertretung für Schumann, Klaus

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Heller, Jan

Vertretung für Stadie, Armin

Schnappauf, Richard

Vertretung für Jordan, Frank

Schuh, Thomas

anwesend ab 19.38 Uhr, TOP 2.2

Stein-Echtner, Doris

Wagner, Siegfried

Zollhöfer, André

Vertreter für Jordan, Peter

Sonstige Teilnehmer

Ruppert, Katrin

Zuhörer: 2

### Fehlend:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Schumann, Klaus

Entschuldigt fehlend

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Jordan, Frank

Entschuldigt fehlend

Stadie, Armin

Entschuldigt fehlend

# Öffentliche Tagesordnung

---

1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
2. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung
  - 2.1. Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 301/4 der Gemarkung Falkendorf, Dörfleser Weg 10
  - 2.2. Antrag auf Baugenehmigung;  
Umbau des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 450/3 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 2
  - 2.3. Antrag auf Baugenehmigung;  
Tektur zu Abriss und Wiederaufbau des bestehenden Wohngebäudes und Schaffung von Arbeitsräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 440 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 14
  - 2.4. Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/52 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 21
  - 2.5. Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Sichtschutzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 44
  - 2.6. Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Sichtschutzaunes aus Photovoltaikmodulen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/4 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 42
  - 2.7. Isolierte Befreiung;  
Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/6 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 b
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 13.02.2023 keine Einwendungen erhoben werden, sodass die Genehmigung gemäß Art. 54 Abs. 2 GO erteilt ist.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	2
Anwesende Mitglieder:	6

GRM Schnappauf und GRM Zollhöfer enthalten sich mangels Teilnahme an der Sitzung der Stimme.

**TOP 2.** Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung**TOP 2.1.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 301/4 der Gemarkung  
Falkendorf, Dörflaser Weg 10**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier 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.

Die Bauherren möchten die bestehende Garage abreißen und weiter nördlich im Grundstück eine größere errichten.

Das Bauvorhaben wäre aufgrund der Größe und der Situierung im Grundstück gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO verfahrensfrei und nicht bauantragspflichtig.

Die Bauherren möchten trotzdem den Bauantrag zu ihrer rechtlichen Sicherheit aufrechterhalten.

Auf Nachfrage wird erläutert, dass durch das Versetzen der Garage Stauraum davor geschaffen wird und durch die Vergrößerung zwei vollwertige Stellplätze in der Garage entstehen.

Aus dem Gremium kommen keine Einwände gegen die Planung.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 301/4 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser Weg 10 wird erteilt.

---

**Abstimmungsergebnis:**

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

*GRM Schuh betritt um 19.38 Uhr den Sitzungssaal.*

**TOP 2.2.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Umbau des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 450/3 der  
Gemarkung Münchaurach, Königstraße 2

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier 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.

Die neuen Eigentümer planen im Norden den bereits vorhandenen erdgeschossigen Anbau aufzustocken. Es entsteht dadurch im Dachgeschoss eine weitere Wohnung, die über eine neu zu errichtende Außentreppe erreichbar wird.

Für diese zweite Wohnung werden auf dem Grundstück zeichnerisch zwei weitere Stellplätze nachgewiesen.

GRM Heller fragt an, ob ein Restaurant dort geplant ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Pläne zwei Wohnungen ausweisen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau des bestehenden Einfamilienhauses und zur Schaffung von zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 450/3 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 2 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

---

**TOP 2.3.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Tektur zu Abriss und Wiederaufbau des bestehenden Wohngebäudes und Schaffung von Arbeitsräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 440 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 14

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier 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 hat mit Bescheid vom 22.02.2022 eine Baugenehmigung für den Wiederaufbau des Wohngebäudes mit freiberuflichen Arbeitszimmern erhalten.

Der derzeitige Baufortschritt hat Änderungen zu der genehmigten Planung ergeben.

Der Bauherr hat daher eine Tektur zu diesem Vorhaben eingereicht.

Das Gebäude ist nun 0,5 m höher, im Obergeschoss wird statt der vorgesehenen weiteren Büroräume eine 2. Wohnung errichtet, im Keller wird neben Archiv und Technik eine Teeküche eingerichtet.

Aufgrund der Änderung der Nutzung des Obergeschosses muss die Stellplatzberechnung neu durchgeführt werden. Für die nun zwei Wohnungen müssen 4 und für die verminderte Bürofläche müssen 3 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Zeichnerisch werden diese 7 Plätze nachgewiesen.

GRM Stein-Echtner erachtet es als schwierig, dass erst gebaut wird und im Nachhinein, wenn schon alles „passiert“ ist, eine Tektur nachgereicht wird. Dies findet sie umso empörender, da der Bauherr selbst Ingenieur und Architekt ist, und eigentlich wissen sollte was er plant. Ihrer Ansicht nach sollte man alle rechtlichen Möglichkeiten auszunutzen, um solch einem Verhalten Einhalt zu gebieten.

Prinzipiell wird ihr von den anderen Gremiumsmitgliedern zugestimmt. Allerdings wird gesehen, dass, da sich das Bauvorhaben im unbepflanzten Innenbereich befindet, die jetzt gewünschten Änderungen zulässig sind und von dieser Seite her keine Eingriffsmöglichkeit besteht.

Die Parkplatzsituation wird kritisch gesehen. Allerdings sind die Stellplätze gem. den geltenden Vorschriften ausgestaltet.

GRM Heller sieht daher keine Möglichkeit das Vorhaben zu sanktionieren.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zu Abriss und Wiederaufbau des bestehenden Wohngebäudes und Schaffung von Arbeitsräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 440 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 14 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.4.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/52 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 21

**Sachvortrag:**

Das Baugrundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ackerlänge IV“. Das Vorhaben hält sich an die Vorgaben des Bebauungsplanes.

Es wird allerdings eine Abweichung von den Vorschriften zu den Abstandsflächen bzgl. der grenzständigen Garagenwand benötigt. Daher kann der Antrag nicht im Genehmigungsverfahren behandelt werden.

Die Bemessung der Abstandsflächen bezieht sich grundsätzlich auf den natürlichen Geländeverlauf. Da aber, um eine sinnvolle Bebauung zu gewährleisten, Auffüllungen notwendig sind, um das Niveau der Erschließungsstraße zu erreichen, wird beantragt, als Bezugshöhe der Abstandsflächenberechnung die Höhe der Erschließungsstraße heranzuziehen. Der betroffene Nachbar hat sein Einverständnis erteilt.

Es werden 4 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

GRM Stein-Echtner fragt nach, ob durch die Maßnahme das Haus höher kommt und die im Bebauungsplan festgelegte Höhe überschritten wird. Es wird erklärt, dass sich die Abweichung nur auf die Garage bezieht und diese dann vom Straßenniveau aus gesehen nicht höher als 3 m sein wird. Die Höhe des Hauses gesehen von der Oberkante der Straße wird nicht beeinflusst und entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Ausschuss wird Verständnis für die Situation gezeigt und, da der betroffene Nachbar sein Einverständnis signalisiert hat, keine Einwände gegen die Planung erhoben.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage und zur Abweichung von den Vorschriften zu den Abstandsflächen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/52 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 21 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.5.** Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der  
Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 44

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker I“. Die Bauherren möchten einen gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO an sich verfahrensfreien Sichtschutzzaun an der nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenze errichten.

Nach dem Bebauungsplan sind Einfriedungen aber nur in Höhe von 1 m zulässig.

Der Zaun soll auf einer Länge von insgesamt 65 m als reiner Bretterzaun mit einer Höhe von 2 m (Sockel 0,2 m, Sichtschutzelemente 1,80 m) errichtet werden.

Der Zaun soll der Schutz der Privatsphäre beim Aufenthalt im Garten nach dem Saunieren dienen, da sich die Personen- und Fahrzeugfrequenz auf dem Tennisweg durch den neu entstandenen Kindergarten stark erhöht hat.

GRM Stein-Echtner erklärt, dass vom Tennisweg aus dieser Sichtschutz wohl schon länger steht und dies recht ansehnlich ist, da relativ naturnah gestaltet.

GRM Schnappauf findet es wegen des Kindergartens nun häufig benutzten Tennisweg verständlich, einen Sichtschutz Richtung dieses Weges zu haben. Kritisch steht er dem Wunsch gegenüber, fast das ganze restliche Grundstück so einzuzäunen. Ein Auflockern wäre jedenfalls notwendig.

GRM Heller meint, dass das Einpassen in die Umgebung wichtig wäre. Gerade in diesem Bereich am Tennisweg gibt es viele hohe nicht genehmigte Sichtschutzzäune. Es ist ein Gebot der Fairness, dies mit in die Betrachtung des Antrages einfließen zu lassen.

Von GRM Zollhöfer kommt der Vorschlag, den Antrag zurückzustellen, zunächst die bereits entlang des Tenniswegs erstellten Sichtschutzzäune zu erfassen und das weitere Vorgehen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Dieser Vorschlag stößt im Gremium auf Zustimmung.

**Beschluss:**

Der Antrag zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 44 wird zunächst zurückgestellt.

Die bereits entlang des Tenniswegs erstellten Sichtschutzzäune werden erfasst und das weitere Vorgehen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.6.** Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Sichtschutzzaunes aus Photovoltaikmodulen auf dem Grundstück  
Fl.-Nr. 214/4 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 42

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker I“. Die Bauherren möchten einen gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO an sich verfahrensfreien Sichtschutzzaun an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze errichten.

Nach dem Bebauungsplan sind Einfriedungen aber nur in Höhe von 1 m zulässig.

Die Bauherren möchten an der westlichen (Bauabschnitt 2) und vordringlich an der südlichen Grundstücksgrenze einen Sichtschutzzaun mit einer Länge von insgesamt ca. 29 m Länge errichten. Dieser soll mit 1,75 m hohen Solarpaneelen auf dem bereits vorhandenen Sockel ausgeführt werden. Der Sichtschutz soll mit Grünpflanzungen durchbrochen werden.

Der Sichtschutzzaun soll die Privatsphäre der minderjährigen im Garten spielenden Kinder schützen. Zudem soll der Einblick in den Wohnbereich des Hauses verhindert werden.

Die Solarpaneele sollen den Umstieg zu alternativen Energien und die Grundlage zum Umstieg von Öl auf eine Wärmepumpe ermöglichen bzw. erleichtern und die Energieversorgung sichern.

Es wird grundsätzlich kritisch angemerkt, dass es eine vermehrte Tendenz zur Abschottung gegenüber den Nachbarn gibt, die nicht unterstützt werden sollte.

Positiv wird gesehen, dass mit diesem Zaun ein Beitrag zur Erzeugung erneuerbarer Energien geleistet wird.

GRM Wagner merkt an, dass sichergestellt werden muss, dass die entsprechenden Zaunmodule nicht spiegeln und keine Gefahr für den Straßenverkehr davon ausgehen darf. GRM Schnappauf und GRM Schuh erklären, dass sich durch die senkrecht montierten Module keine Blendwirkung ergeben kann.

Nichtsdestotrotz erscheint ihnen der Zaun mit dem Sockel sehr hoch. GRM Schuh weist darauf hin, dass auch mit Hecken ein guter und natürlicher Sichtschutz erreicht werden kann.

GRM Stein-Echtner hat die Befürchtung, dass die Module durch die Sonneneinstrahlung heiß werden könnten. GRM Schnappauf erläutert, dass durch die gute Hinterlüftung die Paneele nur handwarm würden. Ihre Frage nach niedrigeren Paneelen wird dergestalt beantwortet, dass es diese zwar gibt, die Stromausbeute jedoch dann zu gering wäre.

Die Meinung im Ausschuss geht dahin, die „Kröte der Höhe zu schlucken“, um den positiven Ansatz der Energiegewinnung zu unterstützen.

**Beschluss:**

Die Zustimmung zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes aus Photovoltaikmodulen durchbrochen von Grünpflanzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/4 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 42 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.7.** Isolierte Befreiung;  
Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/6 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 b

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ackerlänge V“. Die Bauherren möchten eine gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO an sich verfahrensfreien Stützmauer an der östlichen Grundstücksgrenze errichten.

Nach dem Bebauungsplan sind Stützmauern aber nur in Höhe von 1 m zulässig.

Um das Gelände im östlichen Grenzbereich zum Entwässerungsgraben abzufangen, wird aufgrund des hängigen Geländes eine Stützmauer benötigt. Im sichtbaren Bereich ist sie an der höchsten Stelle 1,50 m hoch.

Die Stützmauer soll aus Betonschalsteinen errichtet werden, wobei die oberste Reihe der Mauer mit Natursteinen ausgeführt werden soll. Die Mauer soll komplett begrünt werden, um diese in der Ansicht von Osten möglichst gut zu kaschieren.

Die Mitglieder des Ausschusses kommen zu der übereinstimmenden Meinung, dass der Mauer in dieser Höhe zugestimmt werden kann. Es soll aber sichergestellt werden, dass keine weitere Erhöhung vorgenommen werden wird.

**Beschluss:**

Die Zustimmung zur Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/6 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 b wird unter der Maßgabe erteilt, dass keine weitere optische Erhöhung vorgenommen wird.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 3.** Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

**Sachvortrag:**

- Der Vorsitzende thematisiert nochmal den unter TOP 2.5 angesprochenen Punkt der Höhe der Sichtschutzzäune entlang des Tennisweges.  
Die Mitglieder des Gremiums kommen einstimmig überein, dass die Verwaltung beauftragt wird, die entlang des Tenniswegs erstellten Sichtschutzzäune zu erfassen und das weitere Vorgehen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen. Über einen Vororttermin sind die Gemeinderatsmitglieder zu informieren.
- GRM Schuh regt an, dass sich die Gemeinde bzgl. des Themas Photovoltaik-Zaun eine Richtlinie gibt.
- Frau Ruppert teilt mit, dass Bauleitplanungen der Stadt Herzogenaurach (Ergänzendes Verfahren zu Bebauungsplan „Entwicklungsgebiet Reihenzach“) und der Marktgemeinde Emskirchen (Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegeheim und Betreutes Wohnen am

Ziegelhüttenweg“) eingegangen sind. Bei den o.g. Bauleitplanungen sind die Belange der Gemeinde Aurachtal nicht oder allenfalls unwesentlich betroffen. Ein Beschluss des Bau- und Umweltausschusses ist daher nicht erforderlich. Der Ausschuss nimmt von den Bauleitplanungen lediglich Kenntnis.

**Ende der Sitzung: 20:38 Uhr**

Für die Richtigkeit:

v.g.u.

Peter Jordan  
2. Bürgermeister

Katrin Ruppert  
Schriftführung



Gemeinde Aurachtal

# Niederschrift

über die  
**Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**  
der Gemeinde Aurachtal  
am Montag, 27. März 2023  
im Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

BA AUR/2023/021

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

## Anwesenheitsliste

### Anwesend waren:

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Jordan, Peter

Vertretung für Schumann, Klaus

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Heller, Jan

Vertretung für Stadie, Armin

Schnappauf, Richard

Vertretung für Jordan, Frank

Schuh, Thomas

anwesend ab 19.38 Uhr, TOP 2.2

Stein-Echtner, Doris

Wagner, Siegfried

Zollhöfer, André

Vertreter für Jordan, Peter

Sonstige Teilnehmer

Ruppert, Katrin

Zuhörer: 2

### Fehlend:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Schumann, Klaus

Entschuldigt fehlend

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Jordan, Frank

Entschuldigt fehlend

Stadie, Armin

Entschuldigt fehlend

# Öffentliche Tagesordnung

---

1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
2. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung
  - 2.1. Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 301/4 der Gemarkung Falkendorf, Dörfleser Weg 10
  - 2.2. Antrag auf Baugenehmigung;  
Umbau des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 450/3 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 2
  - 2.3. Antrag auf Baugenehmigung;  
Tektur zu Abriss und Wiederaufbau des bestehenden Wohngebäudes und Schaffung von Arbeitsräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 440 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 14
  - 2.4. Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/52 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 21
  - 2.5. Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Sichtschutzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 44
  - 2.6. Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Sichtschutzaunes aus Photovoltaikmodulen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/4 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 42
  - 2.7. Isolierte Befreiung;  
Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/6 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 b
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 13.02.2023 keine Einwendungen erhoben werden, sodass die Genehmigung gemäß Art. 54 Abs. 2 GO erteilt ist.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	2
Anwesende Mitglieder:	6

GRM Schnappauf und GRM Zollhöfer enthalten sich mangels Teilnahme an der Sitzung der Stimme.

**TOP 2.** Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung**TOP 2.1.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 301/4 der Gemarkung  
Falkendorf, Dörflaser Weg 10**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier 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.

Die Bauherren möchten die bestehende Garage abreißen und weiter nördlich im Grundstück eine größere errichten.

Das Bauvorhaben wäre aufgrund der Größe und der Situierung im Grundstück gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO verfahrensfrei und nicht bauantragspflichtig.

Die Bauherren möchten trotzdem den Bauantrag zu ihrer rechtlichen Sicherheit aufrechterhalten.

Auf Nachfrage wird erläutert, dass durch das Versetzen der Garage Stauraum davor geschaffen wird und durch die Vergrößerung zwei vollwertige Stellplätze in der Garage entstehen.

Aus dem Gremium kommen keine Einwände gegen die Planung.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 301/4 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser Weg 10 wird erteilt.

---

**Abstimmungsergebnis:**

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

*GRM Schuh betritt um 19.38 Uhr den Sitzungssaal.*

**TOP 2.2.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Umbau des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 450/3 der  
Gemarkung Münchaurach, Königstraße 2

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier 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.

Die neuen Eigentümer planen im Norden den bereits vorhandenen erdgeschossigen Anbau aufzustocken. Es entsteht dadurch im Dachgeschoss eine weitere Wohnung, die über eine neu zu errichtende Außentreppe erreichbar wird.

Für diese zweite Wohnung werden auf dem Grundstück zeichnerisch zwei weitere Stellplätze nachgewiesen.

GRM Heller fragt an, ob ein Restaurant dort geplant ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Pläne zwei Wohnungen ausweisen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau des bestehenden Einfamilienhauses und zur Schaffung von zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 450/3 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 2 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

---

**TOP 2.3.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Tektur zu Abriss und Wiederaufbau des bestehenden Wohngebäudes und Schaffung von Arbeitsräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 440 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 14

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier 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 hat mit Bescheid vom 22.02.2022 eine Baugenehmigung für den Wiederaufbau des Wohngebäudes mit freiberuflichen Arbeitszimmern erhalten.

Der derzeitige Baufortschritt hat Änderungen zu der genehmigten Planung ergeben.

Der Bauherr hat daher eine Tektur zu diesem Vorhaben eingereicht.

Das Gebäude ist nun 0,5 m höher, im Obergeschoss wird statt der vorgesehenen weiteren Büroräume eine 2. Wohnung errichtet, im Keller wird neben Archiv und Technik eine Teeküche eingerichtet.

Aufgrund der Änderung der Nutzung des Obergeschosses muss die Stellplatzberechnung neu durchgeführt werden. Für die nun zwei Wohnungen müssen 4 und für die verminderte Bürofläche müssen 3 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Zeichnerisch werden diese 7 Plätze nachgewiesen.

GRM Stein-Echtner erachtet es als schwierig, dass erst gebaut wird und im Nachhinein, wenn schon alles „passiert“ ist, eine Tektur nachgereicht wird. Dies findet sie umso empörender, da der Bauherr selbst Ingenieur und Architekt ist, und eigentlich wissen sollte was er plant. Ihrer Ansicht nach sollte man alle rechtlichen Möglichkeiten auszunutzen, um solch einem Verhalten Einhalt zu gebieten.

Prinzipiell wird ihr von den anderen Gremiumsmitgliedern zugestimmt. Allerdings wird gesehen, dass, da sich das Bauvorhaben im unbepflanzten Innenbereich befindet, die jetzt gewünschten Änderungen zulässig sind und von dieser Seite her keine Eingriffsmöglichkeit besteht.

Die Parkplatzsituation wird kritisch gesehen. Allerdings sind die Stellplätze gem. den geltenden Vorschriften ausgestaltet.

GRM Heller sieht daher keine Möglichkeit das Vorhaben zu sanktionieren.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zu Abriss und Wiederaufbau des bestehenden Wohngebäudes und Schaffung von Arbeitsräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 440 der Gemarkung Münchaurach, Lange Straße 14 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.4.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/52 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 21

**Sachvortrag:**

Das Baugrundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ackerlänge IV“. Das Vorhaben hält sich an die Vorgaben des Bebauungsplanes.

Es wird allerdings eine Abweichung von den Vorschriften zu den Abstandsflächen bzgl. der grenzständigen Garagenwand benötigt. Daher kann der Antrag nicht im Genehmigungsverfahren behandelt werden.

Die Bemessung der Abstandsflächen bezieht sich grundsätzlich auf den natürlichen Geländeverlauf. Da aber, um eine sinnvolle Bebauung zu gewährleisten, Auffüllungen notwendig sind, um das Niveau der Erschließungsstraße zu erreichen, wird beantragt, als Bezugshöhe der Abstandsflächenberechnung die Höhe der Erschließungsstraße heranzuziehen. Der betroffene Nachbar hat sein Einverständnis erteilt.

Es werden 4 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

GRM Stein-Echtner fragt nach, ob durch die Maßnahme das Haus höher kommt und die im Bebauungsplan festgelegte Höhe überschritten wird. Es wird erklärt, dass sich die Abweichung nur auf die Garage bezieht und diese dann vom Straßenniveau aus gesehen nicht höher als 3 m sein wird. Die Höhe des Hauses gesehen von der Oberkante der Straße wird nicht beeinflusst und entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Ausschuss wird Verständnis für die Situation gezeigt und, da der betroffene Nachbar sein Einverständnis signalisiert hat, keine Einwände gegen die Planung erhoben.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage und zur Abweichung von den Vorschriften zu den Abstandsflächen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/52 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 21 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.5.** Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der  
Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 44

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker I“. Die Bauherren möchten einen gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO an sich verfahrensfreien Sichtschutzzaun an der nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenze errichten.

Nach dem Bebauungsplan sind Einfriedungen aber nur in Höhe von 1 m zulässig.

Der Zaun soll auf einer Länge von insgesamt 65 m als reiner Bretterzaun mit einer Höhe von 2 m (Sockel 0,2 m, Sichtschutzelemente 1,80 m) errichtet werden.

Der Zaun soll der Schutz der Privatsphäre beim Aufenthalt im Garten nach dem Saunieren dienen, da sich die Personen- und Fahrzeugfrequenz auf dem Tennisweg durch den neu entstandenen Kindergarten stark erhöht hat.

GRM Stein-Echtner erklärt, dass vom Tennisweg aus dieser Sichtschutz wohl schon länger steht und dies recht ansehnlich ist, da relativ naturnah gestaltet.

GRM Schnappauf findet es wegen des Kindergartens nun häufig benutzten Tennisweg verständlich, einen Sichtschutz Richtung dieses Weges zu haben. Kritisch steht er dem Wunsch gegenüber, fast das ganze restliche Grundstück so einzuzäunen. Ein Auflockern wäre jedenfalls notwendig.

GRM Heller meint, dass das Einpassen in die Umgebung wichtig wäre. Gerade in diesem Bereich am Tennisweg gibt es viele hohe nicht genehmigte Sichtschutzzäune. Es ist ein Gebot der Fairness, dies mit in die Betrachtung des Antrages einfließen zu lassen.

Von GRM Zollhöfer kommt der Vorschlag, den Antrag zurückzustellen, zunächst die bereits entlang des Tenniswegs erstellten Sichtschutzzäune zu erfassen und das weitere Vorgehen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Dieser Vorschlag stößt im Gremium auf Zustimmung.

**Beschluss:**

Der Antrag zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 44 wird zunächst zurückgestellt.

Die bereits entlang des Tenniswegs erstellten Sichtschutzzäune werden erfasst und das weitere Vorgehen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.6.** Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Sichtschutzzaunes aus Photovoltaikmodulen auf dem Grundstück  
Fl.-Nr. 214/4 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 42

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker I“. Die Bauherren möchten einen gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO an sich verfahrensfreien Sichtschutzzaun an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze errichten.

Nach dem Bebauungsplan sind Einfriedungen aber nur in Höhe von 1 m zulässig.

Die Bauherren möchten an der westlichen (Bauabschnitt 2) und vordringlich an der südlichen Grundstücksgrenze einen Sichtschutzzaun mit einer Länge von insgesamt ca. 29 m Länge errichten. Dieser soll mit 1,75 m hohen Solarpaneelen auf dem bereits vorhandenen Sockel ausgeführt werden. Der Sichtschutz soll mit Grünpflanzungen durchbrochen werden.

Der Sichtschutzzaun soll die Privatsphäre der minderjährigen im Garten spielenden Kinder schützen. Zudem soll der Einblick in den Wohnbereich des Hauses verhindert werden.

Die Solarpaneele sollen den Umstieg zu alternativen Energien und die Grundlage zum Umstieg von Öl auf eine Wärmepumpe ermöglichen bzw. erleichtern und die Energieversorgung sichern.

Es wird grundsätzlich kritisch angemerkt, dass es eine vermehrte Tendenz zur Abschottung gegenüber den Nachbarn gibt, die nicht unterstützt werden sollte.

Positiv wird gesehen, dass mit diesem Zaun ein Beitrag zur Erzeugung erneuerbarer Energien geleistet wird.

GRM Wagner merkt an, dass sichergestellt werden muss, dass die entsprechenden Zaunmodule nicht spiegeln und keine Gefahr für den Straßenverkehr davon ausgehen darf. GRM Schnappauf und GRM Schuh erklären, dass sich durch die senkrecht montierten Module keine Blendwirkung ergeben kann.

Nichtsdestotrotz erscheint ihnen der Zaun mit dem Sockel sehr hoch. GRM Schuh weist darauf hin, dass auch mit Hecken ein guter und natürlicher Sichtschutz erreicht werden kann.

GRM Stein-Echtner hat die Befürchtung, dass die Module durch die Sonneneinstrahlung heiß werden könnten. GRM Schnappauf erläutert, dass durch die gute Hinterlüftung die Paneele nur handwarm würden. Ihre Frage nach niedrigeren Paneelen wird dergestalt beantwortet, dass es diese zwar gibt, die Stromausbeute jedoch dann zu gering wäre.

Die Meinung im Ausschuss geht dahin, die „Kröte der Höhe zu schlucken“, um den positiven Ansatz der Energiegewinnung zu unterstützen.

**Beschluss:**

Die Zustimmung zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes aus Photovoltaikmodulen durchbrochen von Grünpflanzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/4 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 42 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2.7.** Isolierte Befreiung;  
Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/6 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 b

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ackerlänge V“. Die Bauherren möchten eine gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO an sich verfahrensfreien Stützmauer an der östlichen Grundstücksgrenze errichten.

Nach dem Bebauungsplan sind Stützmauern aber nur in Höhe von 1 m zulässig.

Um das Gelände im östlichen Grenzbereich zum Entwässerungsgraben abzufangen, wird aufgrund des hängigen Geländes eine Stützmauer benötigt. Im sichtbaren Bereich ist sie an der höchsten Stelle 1,50 m hoch.

Die Stützmauer soll aus Betonschalsteinen errichtet werden, wobei die oberste Reihe der Mauer mit Natursteinen ausgeführt werden soll. Die Mauer soll komplett begrünt werden, um diese in der Ansicht von Osten möglichst gut zu kaschieren.

Die Mitglieder des Ausschusses kommen zu der übereinstimmenden Meinung, dass der Mauer in dieser Höhe zugestimmt werden kann. Es soll aber sichergestellt werden, dass keine weitere Erhöhung vorgenommen werden wird.

**Beschluss:**

Die Zustimmung zur Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/6 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 b wird unter der Maßgabe erteilt, dass keine weitere optische Erhöhung vorgenommen wird.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 3.** Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

**Sachvortrag:**

- Der Vorsitzende thematisiert nochmal den unter TOP 2.5 angesprochenen Punkt der Höhe der Sichtschutzzäune entlang des Tennisweges.  
Die Mitglieder des Gremiums kommen einstimmig überein, dass die Verwaltung beauftragt wird, die entlang des Tenniswegs erstellten Sichtschutzzäune zu erfassen und das weitere Vorgehen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen. Über einen Vororttermin sind die Gemeinderatsmitglieder zu informieren.
- GRM Schuh regt an, dass sich die Gemeinde bzgl. des Themas Photovoltaik-Zaun eine Richtlinie gibt.
- Frau Ruppert teilt mit, dass Bauleitplanungen der Stadt Herzogenaurach (Ergänzendes Verfahren zu Bebauungsplan „Entwicklungsgebiet Reihenzach“) und der Marktgemeinde Emskirchen (Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegeheim und Betreutes Wohnen am

Ziegelhüttenweg“) eingegangen sind. Bei den o.g. Bauleitplanungen sind die Belange der Gemeinde Aurachtal nicht oder allenfalls unwesentlich betroffen. Ein Beschluss des Bau- und Umweltausschusses ist daher nicht erforderlich. Der Ausschuss nimmt von den Bauleitplanungen lediglich Kenntnis.

**Ende der Sitzung: 20:38 Uhr**

Für die Richtigkeit:

v.g.u.

Peter Jordan  
2. Bürgermeister

Katrin Ruppert  
Schriftführung

---