



**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung
des Bau- und Umweltausschusses**

**am 24.04.2024
im Sitzungssaal des Rathauses**

I. Tagesordnung

1. Besichtigung des Gewerbegebiets "Kreuzfeld"
2. Befestigung des Altglascontainerstellplatzes in Obermässing
3. Erweiterung des Ballfangzauns an der Schule Obermässing
4. Antrag auf isolierte Befreiung auf Errichtung einer Grundstückseinfriedung in Untermässing
5. Bauvoranfrage auf An- und Umbau eines bestehenden Wohnhauses in Greding
6. Bauantrag auf Aufstockung der best. Garage und Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus in Greding
7. Bauantrag auf Aufstockung des bestehenden Wohnhauses und Errichtung von 12 Wohnungen, 6 Container und 14 Stellplätzen in Greding
8. Mitteilungen und Anfragen

II. Feststellung der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit

Die 9 Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses wurden ordnungsgemäß geladen.

Mitglieder des Stadtrates	Anwe- send	Abwe- send	Bemerkung zur Anwesenheit
Erster Bürgermeister Manfred Preischl		X	Entschuldigt
Zweiter Bürgermeister Oswald Brigl (Vertretung für Manfred Preischl)	X		
Josef Dintner	X		
Theodor Hiemer	X		
Elisabeth Holzmann	X		
Jürgen Joos	X		
Heike Nuber	X		
Johann Schmauser (Vertretung für Thomas Schmidt)	X		
Thomas Schmidt		X	Entschuldigt
Gert Sorgatz	X		
Thomas Weißfeld	X		

Zweiter Bürgermeister Brigl als Vorsitzender stellt fest, dass der Bau- und Umweltausschuss beschlussfähig ist, da sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt sind.

Verwaltung	Funktion
Michael Pfeiffer	Schriftführer
Florian Holzmann	Bauamt
Katrin Hubmer	Bauamt

Anzahl der anwesenden Bürgerinnen und Bürger: 1

III. Öffentliche Bekanntgabe der Sitzung

Zeitpunkt und Ort der Sitzung wurden unter Angabe der Tagesordnung gemäß § 22 Abs. 3 Satz 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat bekannt gemacht.

IV. Verlauf der Sitzung, Besonderheiten

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

Die Sitzung ist öffentlich.

Eröffnung der Sitzung	Beendigung der Sitzung
16:00 Uhr	18:38 Uhr

V. Behandlung der Tagesordnungspunkte

TOP 1. Besichtigung des Gewerbegebiets "Kreuzfeld"

Sachverhalt:

Die Erschließungsarbeiten für das Gewerbegebiet „Kreuzfeld“ sind abgeschlossen.

Die Verwaltung stellt die abgeschlossenen Arbeiten vor Ort im Gewerbegebiet „Kreuzfeld“ vor.

Diskussionsverlauf:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis von der abgeschlossenen Erschließung des Gewerbegebiets „Kreuzfeld“ und schlug vor aktiver für das Gewerbegebiet (z.B. an der Autobahn) zu werben.

TOP 2. Befestigung des Altglascontainerstellplatzes in Obermässing

Sachverhalt:

In der Bürgerversammlung gingen Anregungen ein, dass der Containerplatz für Altglas befestigt werden soll. Dies würde die Reinhaltung des Platzes sehr vereinfachen.

Der Bau- und Umweltausschuss wird sich die Situation vor Ort anschauen und wird um Beratung gebeten.

In anderen Ortsteilen wurde das benötigte Material von der Stadt Greding zur Verfügung gestellt und die Pflasterarbeiten durch die Dorfgemeinschaft durchgeführt.

Diskussionsverlauf:

Stadtrat Dintner sprach sich dafür aus, die Container direkt an die bestehende Halle anzuschließen.

Stadtrat Sorgatz befürwortete den Platz des Grüngutcontainers einzuebnen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 9:0

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Befestigung des Containerstellplatzes mit entsprechendem Umgriff zu. Dabei soll die Größe, der von eventuell neuen Containern beachtet werden.

TOP 3.	Erweiterung des Ballfangzauns an der Schule Obermässing
---------------	--

Sachverhalt:

Der angrenzende Grundstückseigentümer beantragt die Verlängerung des bestehenden Ballfangzaunes.

Der Bau- und Umweltausschuss soll sich vor Ort einen Eindruck über die örtlichen Gegebenheiten und wird um Beratung gebeten.

Diskussionsverlauf:

Stadträtin Nuber schlug einen Bauzaun als Provisorium vor.

Stadträtin Holzmann sah keinen Handlungsbedarf.

Stadtrat Hiemer befürchtete, dass bei keiner Veränderung das Fußballspielen vom Nachbarn verboten werden könnte.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 9:0

Zum Schutz des Nachbargrundstücks wird der Ballfangzaun links um ein Bauzaunfeld und recht in L-Form um ein Bauzaunfeld ergänzt, um zu testen, ob damit die gewünschte Wirkung erzielt wird.

TOP 4.	Antrag auf isolierte Befreiung auf Errichtung einer Grundstückseinfriedung in Untermässing
---------------	---

Sachverhalt:

Für das Grundstück "Pfaffenleite 6", Flur-Nr. 358/6 in Untermässing ist ein Antrag auf isolierte Befreiung eingegangen.

Am 08.03.2024 wurde durch die Bauaufsicht festgestellt, dass für die oben genannte Stützmauer keine Baugenehmigung vorliegt. Der Antragsteller wurde aufgefordert die Anträge einzureichen.

Der Bauantrag für das Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und der Freiflächengestaltung wurde am 24.11.2021 eingereicht und wurde im Genehmigungsfreistellungsverfahren erlassen.

Es wurde keine Geländemodellierungen beantragt.

Auf dem Grundstück wurde an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze eine Stützwand aus Betonsteinen mit einer maximalen Höhe von 1,50 Meter errichtet.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 41 „Pfaffenleite“ in Untermässing.

Laut Nr. 2.5 der Satzung sind Sockel, Mauern und Gabionen als Einfriedung sind zwischen Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft unzulässig.

Laut Nr. 2.6. der Satzungen sind Geländemodellierungen also Aufschüttungen, Abgrabungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken, terrassenförmig auszubilden mit Böschungshöhen von 1,00 m. Die Böschungsflächen sind zu Bepflanzen. Die

Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein. Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind unzulässig.

Folgende Befreiung wäre vom Bebauungsplan notwendig:

- Errichtung einer Stützmauer an der Grundstücksgrenze

Der Bau- und Umweltausschuss wird sich vor Ort ein Bild von der Situation bilden und wird im Nachgang um Beratung gebeten.

Diskussionsverlauf:

Stadtrat Weißfeld plädierte dafür einen Stein der Mauer wegzunehmen und das Gelände entsprechende zu trassieren.

Stadtrat Dintner konnte sich vorstellen, der Mauer in vorliegender Form zuzustimmen.

Stadtrat Sorgatz schloss sich dieser Meinung an.

Stadtrat Hiemer sprach sich für den Vorschlag von Stadtrat Weißfeld aus.

Zweiter Bürgermeister Brigl verwies auf den deutlichen Verstoß gegen die Festsetzungen im Bebauungsplan.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 2:7

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der errichteten Mauer in vorhandener Größe zu.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 7:2

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt einer Stützmauer in maximaler Höhe von 1 m zu.

TOP 5.	Bauvoranfrage auf An- und Umbau eines bestehenden Wohnhauses in Greding
---------------	--

Sachverhalt:

Für das Grundstück, Georg-Jobst-Gasse 15 ½, Flur-Nr. 176/1 in Greding ist eine Bauvoranfrage auf An- und Umbau eines bestehenden Wohnhauses eingegangen.

Das Grundstück ist bereits mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage bebaut.

Das Wohnhaus (KG, EG, OG, DG) hat eine Grundfläche von rund 13,00 m x 9,45 m und schließt mit einem Satteldach ab. Der First befindet sich in einer Höhe von rund 9,00 m (OK EG FFB).

An die östliche Gebäudeseite ist ein Anbau mit einer Abmessung von rund 9,45 m x 4,30 m geplant. Ein Teil des Anbaus wird als Balkon genutzt.

Durch die geplante Aufstockung (Kniestock 60 cm) und einer geplanten Dachneigung von ca. 40 Grad befindet sich der First in einer Höhe von rund 10 m (OK EG FFB). An der südlichen Dachfläche sind zwei Dachgauben geplant.

Die drei Geschosse werden je als eine Wohneinheit genutzt.

Die Abstandsflächenübernahme der Nachbarn liegt vor.

Laut Flächennutzungsplan der Stadt Greding ist das Baugrundstück als Mischgebiet gekennzeichnet.

Die Erschließung des Grundstückes ist gesichert. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Das Grundstück befindet sich aber im denkmalgeschützten Ensemblebereich der Stadt Greding.

Die Ausführungen der außenwirksamen Gestaltungs- und Bauelementen, wie z.B. Fassadenfarbe, Fenster, Türen, Garagentore sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Diese wird im Baugenehmigungsverfahren beteiligt.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 9:0

Der Bau- und Unterausschuss erteilt der Bauvoranfrage auf An- und Umbau des bestehenden Wohnhauses in Greding das gemeindliche Einvernehmen.

TOP 6.	Bauantrag auf Aufstockung der best. Garage und Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus in Greding
---------------	---

Sachverhalt:

Für das Grundstück "Malergasse 13", Flur-Nr. 182 in Greding ist ein Bauantrag auf Aufstockung der bestehenden Garage und Anbau eines Wintergartens eingegangen.

Die bestehende Garage soll um einen Meter aufgestockt werden. Bei einer Dachneigung von 42 Grad befindet sich der First in einer Höhe von rund 6,30 m. Durch die Errichtung einer Dachgaube am Wohnhaus wird das DG mit der Garage im DG verbunden. Der First der Dachgaube befindet sich in einer Höhe rund 8,30 m.

An der Garage ist an der östlichen und westlichen Dachfläche jeweils eine Dachgaube geplant.

An der südlichen Gebäudeseite ist ein Wintergarten mit einer Grundfläche von rund 30 m² geplant.

Laut Flächennutzungsplan der Stadt Greding ist das Baugrundstück als Mischgebiet gekennzeichnet.

Die Erschließung des Grundstückes ist gesichert. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Das Grundstück befindet sich aber im denkmalgeschützten Ensemblebereich der Stadt Greding.

Die Ausführungen der außenwirksamen Gestaltungs- und Bauelementen, wie z.B. Fassadenfarbe, Fenster, Türen, Garagentore sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Diese wird im Baugenehmigungsverfahren beteiligt.

Die Verwaltung empfiehlt aufgrund des Ensembleschutzes, dass die beiden Dachgauben die Traufe nicht durchbrechen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 9:0

Der Bau- und Unterausschuss erteilt dem Bauantrag auf Aufstockung der bestehenden Garage und Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus in Greding, unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Empfehlungen, das gemeindliche Einvernehmen.

TOP 7.	Bauantrag auf Aufstockung des bestehenden Wohnhauses und Errichtung von 12 Wohnungen, 6 Container und 14 Stellplätzen in Greding
---------------	---

Sachverhalt:

Für das Grundstück "Mettendorfer Weg 16", Flur-Nr. 395 in Greding ist ein Bauantrag als Tekturplan auf Aufstockung des bestehenden Wohnhauses und Errichtung von 12 Wohnungen, 6 Containern und 14 Stellplätze in Greding eingegangen.

Dem Tekturplan ging ein Bauantrag voraus. Dem Bauantrag auf Errichtung von 8 Wohnungen und 12 Stellplätzen wurde in der Sitzung vom 14.12.2023 das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt beschied den Bauantrag am 23.01.2024.

Laut Tekturplanung sind folgende Änderungen zum Bauantrag geplant:

- 12 Wohnungen u.a. im Keller
- 14 Stellplätze
- Die Garage ist im OG nicht mehr als Dachterrasse geplant. Die Wände werden geschlossen und es wird als zusätzliche Wohneinheit ausgebaut
- An der nordwestlichen Gebäudeseite sind 6 Seecontainer auf einer Grundfläche von 7,40 m x 6,00 m geplant. Diese schließen mit einem Flachdach ab.

Das Grundstück liegt im Gebiet einer Veränderungssperre, diese am 02.04.2024 vom Stadtrat erlassen wurde.

Von der Veränderungssperre kann eine Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange dagegenstehen.

Da noch kein Vorentwurf eines Bebauungsplanes vorliegt, kann aufgrund von gestalterischen und städtebaulichen Festsetzungen das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden.

Es ist nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB eine Zurückstellung des Baugesuches zu beantragen.

Diskussionsverlauf:

Stadtrat Dintner führte aus, dass der Tekturplan nicht „unangenehm“ sei. Die Container könnten gut gestaltet werden.

Stadtrat Sorgatz sah keine Probleme mit der Planung. Lediglich die Container wären aus seiner Sicht problematisch.

Stadträtin Nuber konnte sich die Mehrung der Wohnungen gut vorstellen. Auch sie sah die Container in der dargestellten Planung problematisch.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 9:0

Die Verwaltung wird ermächtigt, dem Bauantrag auf Aufstockung des bestehenden Wohnhauses und Errichtung von 12 Wohnungen, 6 Containern und 14 Stellplätze in Greding das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, wenn die Stellplätze auf 18 erhöht werden und die geplanten Container mit Holz verkleidet werden. Dazu ist eine geänderte Planung vorzulegen.

Das Grundstück liegt im Gebiet einer Veränderungssperre, diese am 02.04.2024 vom Stadtrat erlassen wurde.

TOP 8.	Mitteilungen und Anfragen
---------------	----------------------------------

Sachverhalt:

Sinkkästen in Euerwang

Stadtrat Schmauser bat die Verwaltung die Sinkkästen in Euerwang zu begutachten. Hier seien rund 50 % abgesenkt.

Greding, 21.05.2024

Vorsitzender:

Schriftführer:

Oswald Brigl
Zweiter Bürgermeister

Michael Pfeiffer