



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

**am 29.01.2018  
im Sitzungssaal des Rathauses**

**I. Tagesordnung**

1. Genehmigung der Niederschrift über die öffentlichen Sitzungen am 27.07.2017 und am 23.11.2017
2. Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Stellplätzen in Landerzhofen
3. Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Euerwang
4. Bauantrag auf Umbau eines bestehenden Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus in Euerwang
5. Bauantrag auf Errichtung einer Berge- und Maschinenhalle in Röckenhofen
6. Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Attenhofen
7. Neubau Feuerwehrhaus Obermässing - Vorstellung Gründungsgutachten
8. Neubau Feuerwehrhaus Obermässing - Vorstellung Energieversorgungskonzept und energetische Gebäudeerfassung
9. Mitteilungen und Anfragen

## II. Feststellung der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit

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

Mitglieder des Stadtrates	Anwe- send	Abwe- send	Bemerkung zur Anwesenheit
Erster Bürgermeister Manfred Preischl	X		
Zweiter Bürgermeister Oswald Brigl	X		
Maria Deinhard	X		
Josef Dintner (Vertretung für Stefan Greiner)	X		
Stefan Greiner		X	Entschuldigt
Mathias Herrler (Vertretung für Markus Schneider)	X		
Theodor Hiemer	X		
Elisabeth Holzmann	X		
Thomas Schmidt	X		Ab TOP 3
Markus Schneider		X	Entschuldigt
Gert Sorgatz	X		

Erster Bürgermeister Preischl als Vorsitzender stellt fest, dass der Bau- und Untervtausschuss beschlussfähig ist, da sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt sind.

Verwaltung	Funktion
Christine Beck	Schriftführerin
Johann Schmauser	
Andreas Schneider	
Katrin Hubmer	

Sonstige Sachverständige bzw. sachkundige Personen, Presse
Presse: Hilpoltsteiner Kurier und Hilpoltsteiner Zeitung; Herr Leykam
Ingenieurbüro Wolfrum: Herr Kraft
Institut für Energietechnik, Amberg: Herr Schedl

Anzahl der anwesenden Bürgerinnen und Bürger:

### 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
15:00 Uhr	16:22 Uhr

### V. Behandlung der Tagesordnungspunkte

<b>TOP 1.</b>	<b>Genehmigung der Niederschrift über die öffentlichen Sitzungen am 27.07.2017 und am 23.11.2017</b>
---------------	--

#### Sachverhalt:

Nach den Regelungen der Geschäftsordnung (§ 25 Abs. 1 Satz 3) lässt der Vorsitzende über die Genehmigung der Niederschrift der vorangegangenen öffentlichen Sitzungen abstimmen.

Die Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses fanden am 27. Juli 2017 und 23. November 2017 statt.

#### Beschluss:

**Abstimmungsergebnis: 8:0**

Der Bau und Umweltausschuss genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Sitzungen vom 27.07.2017 und 23.11.2017.

<b>TOP 2.</b>	<b>Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Stellplätzen in Landerzhofen</b>
---------------	--

#### Sachverhalt:

Kerstin Daschner und Reinhard Heid aus Ingolstadt planen im Baugebiet in Landerzhofen, „Espanweg 13“, Flur-Nr. 64/40, ein Einfamilienwohnhaus mit Stellplätzen neu zu errichten.

Das zweigeschossige Einfamilienhaus mit einem Grundriss von 10,02 m x 9,82 m soll mit einem Satteldach, Dachneigung 38 Grad, abgeschlossen werden.

Bei einer Höhe des Kniestockes von 0,80 m ergibt sich eine Wandhöhe von 3,97 m. Die Giebelhöhe beträgt rund 7,40 m.

Auf dem Grundstück werden zwei Stellplätze errichtet.

Im Baugebiet hat der Bebauungsplan Nr. 1 „Kohlstatt und Galgenfeld“ zwischen den Ortsteilen Landerzhofen und Attenhofen Gültigkeit.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nach § 31 Absatz 2 BauGB notwendig, wenn die Bauwerber ihr Vorhaben, wie geplant, errichten möchten:

1. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen der Dachneigung des Wohngebäudes. Geplant ist eine Neigung von 38 Grad, der Bebauungsplan schreibt eine Dachneigung von 42 Grad vor.
2. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen der Höhe des Kniestockes. Die Bauwerber planen einen Kniestock in einer Höhe von 85 cm, gemäß dem Bebauungsplan sind 60 cm zulässig.
3. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erdgeschossfußbodenhöhe. Diese darf maximal 30 cm über dem natürlichen Geländeniveau liegen. Laut dem Bauantrag ist eine Auffüllung bis zu 54 cm geplant.
4. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der geplanten Traufhöhe von 3,70 m. Der Bebauungsplan gestattet eine maximale Traufhöhe von 3,30 m.
5. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der geplanten Ausrichtung von Schlafräumen zur Staatstraße 2336. Der Bebauungsplan lässt Schlafräume nur zur lärmabgewandten Seite zu.
6. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der geplanten Fensterformate. Der Bebauungsplan lässt nur Fenster im Format eines stehenden Rechteckes mit den Seitenverhältnisse 2-3 zu 4-5 zu.

Die Erschließung des Grundstückes ist gesichert.

#### **Diskussionsverlauf:**

Bürgermeister Preischl stellt fest, dass bereits bei früheren Bauanträgen einige Befreiungen genehmigt wurden. Es spricht nichts dagegen, auch für dieses Bauvorhaben die notwendigen Befreiungen zu erteilen.

#### **Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 8:0**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Stellplätzen in Landerzhofen das gemeindliche Einvernehmen.

Die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden erteilt.

<b>TOP 3.</b>	<b>Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Euerwang</b>
---------------	--

#### **Sachverhalt:**

Frau Johanna Regler und Markus Guth, Euerwang, möchte auf dem unbebauten Grundstück „Am Bühl 9“ in Euerwang ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage erstellen.

Das zweigeschossige Gebäude mit einem Grundriss von 12,36 m x 10,00 m soll mit einem Satteldach 22° errichtet werden. Das Einfamilienwohnhaus und die Garage werden zusammengebaut. Die Garage wird als eingeschossiger Grenzbau erstellt und enthält zwei Stellplätze.

Laut Flächennutzungsplan liegt das Grundstück im Dorfgebiet, ein Bebauungsplan existiert nicht.

Die Zufahrt erfolgt über die Straße „ Am Bühl“. Anfallendes Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück versickert. Ein Schmutzwasseranschluss und ein Trinkwasseranschluss muss an der Hauptleitung in der Straße „ Am Bühl“ angeschlossen werden.

#### **Diskussionsverlauf:**

Herr Schmauser stellt das Bauvorhaben vor. Es wird festgestellt, dass der Bauherr die anfallenden Kosten für die Erschließung selbst zu tragen hat.

Stadtrat Sorgatz erkundigt sich, ob der vorhandene Weg, für eine weitere Verbindung breit genug ist. Es wird erklärt, dass die Breite des Weges ausreicht, sollte ein weiteres Grundstück erschlossen werden.

Zweiter Bürgermeister Brigl fragt nach, ob der vorhandene Grünstreifen der Stadt gehört. Es wird erklärt, dass sich dieses Teilgrundstück im Privateigentum befindet.

Bürgermeister Preischl ist erfreut über eine weitere Bebauung. Er kann sich eine weitere Bebauung im Anschluss daran vorstellen.

#### **Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Der Bau- und Untervtausschuss erteilt dem Bauantrag von Frau Johanna Regler und Markus Guth zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Euerwang auf dem Grundstück Flurnummer 76/1 das gemeindliche Einvernehmen.  
Die anfallenden Kosten für die Erschließung sind vom Bauherren zu tragen.

#### **TOP 4.**

#### **Bauantrag auf Umbau eines bestehenden Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus in Euerwang**

#### **Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück „Am Bühl 11“ der Gemarkung Euerwang möchte Herr Mathias Amler aus Euerwang das vorhanden eingeschossige Wohnhaus zu einem Zweifamilienwohnhaus umbauen.

Das Grundstück befindet sich laut Flächennutzungsplan im Dorfgebiet, ein Bebauungsplan existiert nicht.

Auf das vorhandene Gebäude mit den Außenabmessungen von rund 14 m x 12,5 m soll ein weiteres Vollgeschoss und ein Dachgeschoss, errichtet werden. Das Satteldach erhält eine Dachneigung von 40 Grad, gedeckt mit dunkelgrauen Dachsteinen. Der Dachbereich wird komplett ausgebaut.

Auf der vorhandenen Doppelgarage soll ein Freisitz errichtet werden.

Die Zufahrt erfolgt wie bisher, über die Straße „Am Bühl“.

Die vorhandene Wasserleitung und auch der vorhandene Mischwasserkanal sollen für den Umbau weiter verwendet werden.

#### **Diskussionsverlauf:**

Herr Schmauser stellt den Mitgliedern des Ausschusses das Bauvorhaben vor.

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Der Bau- und Untervtausschuss erteilt dem Bauantrag von Herr Mathias Amler, für den Umbau eines Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage in Euerwang, Flur-Nr. 76/2, das gemeindliche Einvernehmen.

<b>TOP 5.</b>	<b>Bauantrag auf Errichtung einer Berge- und Maschinenhalle in Röckenhofen</b>
---------------	--

**Sachverhalt:**

Die Bauherren Bauer N. und S. GbR aus Röckenhofen, möchten südlich von Röckenhofen eine Berge- und Maschinenhalle auf dem Grundstück mit der Flurnummer 291, Gemarkung Röckenhofen, neu errichten.

Das eingeschossige Gebäude mit einem Grundriss von 36,40 m x 22,0 m soll mit einem Satteldach versehen werden. Die maximale Traufhöhe beträgt bei einer Dachneigung von 15 Grad rund 8,7 m. Drei Schiebetore sind am Gebäude vorgesehen.

Die Wände werden teilweise mit einer 2,5 m hohen Schüttwand errichtet der Rest wird mit Trapezblechen verkleidet. Der Sockelbereich der Wände wird betoniert. Das Dach der Halle schließt mit roten Wellplatten ab.

Das Grundstück liegt im Außenbereich, die Fläche ist laut dem Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet, ein Bebauungsplan existiert nicht.

Die Zufahrt ist nach Art. 4 Abs. 3 BayBO gesichert und erfolgt über den Feldweg Flur-Nr. 299, Gemarkung Röckenhofen.

Anfallendes Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück versickert werden.

Laut Angabe der Bauherren ist das Bauvorhaben privilegiert, da das Bauvorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Die Privilegierung wird im Genehmigungsverfahren vom Landratsamt Roth überprüft werden, ob eine Bebauung im Außenbereich gerechtfertigt ist.

**Diskussionsverlauf:**

Herr Schmauser stellt den Mitgliedern des Ausschusses das Bauvorhaben vor.

Bürgermeister Preischl stellt fest, dass es sich bei dieser Berge- und Maschinenhalle um einen Bau mit nicht unerheblichen Ausmaßes handelt. Eine Photovoltaikanlage ist lt. Planung nicht vorgesehen. Die Privilegierung der Maßnahme wird noch überprüft.

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Der Bau- und Untervtausschuss erteilt dem Bauantrag auf Neubau einer Berge- und Maschinenhalle in der Gemarkung Röckenhofen das gemeindliche Einvernehmen.

Das anfallende Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück versichert werden.

<b>TOP 6.</b>	<b>Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Attenhofen</b>
---------------	--

**Sachverhalt:**

Daniela Reitzer aus Attenhofen möchte auf dem Grundstück „Birkhofer Str. 16“, Flur-Nr. 46, in Attenhofen ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage neu errichten.

Durch den Teilabbruch eines landwirtschaftlichen Gebäudes wird Platz zur Errichtung des Neubaus geschaffen. Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Wohnhaus, weshalb die grundsätzliche Erschließung des Grundstückes gesichert ist.

Das neue Wohnhaus mit einer Grundfläche von 11,5 m auf 9,3 m soll mit zwei Vollgeschossen errichtet werden. An das Wohnhaus wird eine Doppelgarage angebaut.

Das Wohnhaus soll mit einem Satteldach, Dachneigung 25 Grad, abgeschlossen werden. Die Firsthöhe des Wohnhauses beträgt rund 7,75 m.

Die Garage, welches mit einem Pultdach geplant ist hat eine Dachneigung von 6 Grad.

Das Grundstück befindet sich laut dem Flächennutzungsplan in einem dörflichen Mischgebiet.

#### **Diskussionsverlauf:**

Herr Schmauser stellt den Bauantrag vor.

Bürgermeister Preischl stellt fest, dass die Zufahrt auf Wunsch des Bauherrn so geplant wurde. Er sieht es als positiv, dass in der Ortschaft neuer Baugrund geschaffen wird.

Zweiter Bürgermeister Brigl erkundigt sich, ob der Standort der Garage so genehmigt werden kann. Herr Schmauser erklärt daraufhin, dass es lt. Straßenwegerecht keinen Grund für eine Ablehnung gibt.

#### **Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Attenhofen das gemeindliche Einvernehmen.

Die Dacheindeckung soll mit roten bzw. rotfarbenen Dachsteinen erfolgen.

#### **TOP 7.    Neubau Feuerwehrhaus Obermässing - Vorstellung Gründungsgutachten**

##### **Sachverhalt:**

Für den Neubau des Feuerwehrhauses in Obermässing, wurde das Ing. Büro Prof. Dr. Gründer beauftragt, ein Baugrundgutachten zu erstellen.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass bis in Tiefen von 5,5 m bzw. 5,8 m unter GOK nicht bzw. nur gering tragfähige (sehr) locker gelagerte organische Sande und weiche Tone anstehen.

Gut tragfähiger Baugrund in Form von halbfesten bis festen Tönen folgt ab 5,5 m bzw. 5,80 m unter GOK.

Entsprechend der Lage im unmittelbaren Talraum der Schwarzach liegen hohe Grundwasserstände vor (1,79m / 1,16 m unter GOK).

Zur Beurteilung des Setzungsrisikos wurden anhand seitens der Statik angegebener Lasten Setzungsberechnungen ausgeführt. Diese ergaben, dass bei Gründung auf einem 1,50 m dicken Tragschichtenpolster aus Mineralgemisch eine deutliche Reduzierung der zu erwartenden Setzung auf 2,81 cm bzw. 2,91 cm möglich ist.

Durch den qualifizierten Einbau des Gründungspolsters, welches zusätzlich mit 1 bis 2 Geogitterlagen bewehrt werden soll und durch eine möglichst gute Aussteifung des Bauwerks seitens der Statik wird das Risiko schädlicher Setzungen bzw. Setzungsunterschiede erheblich reduziert. Nichtsdestotrotz verbleibt (besonders wegen der organischen Anteile in den oberflächennahen Schichten) **ein durch den Bauherrn zu übernehmendes Restrisiko.**

Alternative Gründungsmethoden bestehen in der Tiefergründung z. B. mittels Bohrpfählen oder in der Ausführung von Bodenverbesserungsmaßnahmen (z. B. Rüttelstopfsäulen).

Das Ing. Büro Wolfrum (beauftragter Statiker) empfiehlt eine Gründung auf Rüttelstopfsäulen bzw. auf Betonbohrpfähle. Bei Setzungen in Größenordnungen von 2- 3 cm kann es bei dem Gebäude zu unterkontrollierten Rissen kommen.

Für die verschiedenen Gründungsarten wurden Kostenschätzungen erstellt:

- Gründung auf Schotterpolster einschl. Erdarbeiten und Geogitterlagen ca. 64.000,- € brutto
- Gründung mit Rüttelstopfsäulen im Raster von 1,50 m / 1,50 m bis ca. 6,00 m Tiefe mit einer lastabtragenden Schotterschicht von 50 cm, ca. 75.000,- € brutto

Bei diesen beiden Varianten wäre keine Prüfstatik erforderlich.

Die dritte Variante wären Betonbohrpfähle im Durchmesser von 66 cm, einschl. Pfahlrost von 80/80 cm, hier würden die Kosten ca. 119.000,- € betragen, eine Prüfstatik müsste bei dieser Ausführung erstellt werden.

#### **Diskussionsverlauf:**

Herr Kraft vom Ingenieurbüro Wolfrum stellt die unterschiedlichen Varianten des Gründungsgutachtens vor.

Variante I: Rüttelstopfsäulen einbringen

Variante II: Schotterpolster

Variante III: Betonsäulen/Pfähle bis in den tragfähigen Baugrund errichten. Dies wäre bei höheren Lasten notwendig

Herr Schmauser erklärt den Ausschussmitgliedern, dass die Schule Obermässing im selben Verfahren wie Variante I fertiggestellt wurde.

Herr Sorgatz erkundigt sich wie hoch das zu übernehmende Restrisiko bei den Varianten sei. Herr Schneider erklärt, dass bei Variante II eine Setzung von 2-3 cm möglich ist. Das Ing. Büro Prof. Dr. Gründer ist der Auffassung, dass dieses Verfahren ausreicht. Das Ing. Büro Wolfrum sieht das Restrisiko bei den Rüttelstopfsäulen als noch geringer und empfiehlt die Variante I. In beiden Fällen ist durch den Bauherrn das Restrisiko zu übernehmen.

Bürgermeister Preischl stellt fest, dass die Ausschussmitglieder sich für eines der 3 Verfahren entscheiden sollen. Dieses Verfahren wird dann auch im Vorhaben angewandt.

#### **Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt, die Gründung mit Rüttelstopfsäulen im Raster von 1,50 m / 1,50 m bis ca. 6,00 Tiefe zu planen.



<b>TOP 8.</b>	<b>Neubau Feuerwehrhaus Obermässing - Vorstellung Energieversorgungskonzept und energetische Gebäudeerfassung</b>
---------------	---

**Sachverhalt:**

Für den Neubau des Feuerwehrhauses in Obermässing wurde das Institut für Energietechnik, Amberg, beauftragt ein Gesamtenergiekonzept zu erstellen.

In Anlage ist die Präsentation des Energieversorgungskonzeptes und energetische Gebäudeerfassung angefügt. Hier ist ersichtlich, welche Investitionskosten und jährliche Verbrauchskosten auf die jeweilige Energieversorgungsvariante anfallen.

Die Variante Flüssiggasbrennwertkessel hält die EnEV und das EEWärmeG nicht ein und darf so nicht ausgeführt werden.

Für die Weitere Ausschreibung und Erstellung der Werkpläne sollte sich auf eine Energieversorgungsvariante festgelegt werden.

**Diskussionsverlauf:**

Herr Schedl vom Institut für Energietechnik, Amberg stellt das Energieversorgungskonzept vor.

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt das Energieversorgungskonzept in der Variante Luft-Wärme-Pumpe weiter zu planen.

<b>TOP 9.</b>	<b>Mitteilungen und Anfragen</b>
---------------	----------------------------------

**Sachverhalt:**

Bürgermeister Preischl teilt den Ausschussmitgliedern mit, dass die Sperrung des Marktplatzbereiches in den nächsten Tagen wieder aufgehoben wird. Die Ketten werden wieder eingesetzt und im Bereich des Marktplatzes gilt dann die rechts vor links Regelung. Wenn im Frühjahr die Sanierung des Marktplatzbereiches wieder fortgeführt wird, wird während der Baumaßnahme die Verkehrsführung nochmals geändert.

Stadtrat Sorgatz erkundigt sich, wie lange die Arbeiten am Wasserrohrbruch „Unterm Kalvarienberg“ noch andauern. Herr Schneider erklärt, dass der Rohrbruch beseitigt ist. Es müsse noch die Asphaltdecke aufgebracht werden. Hier muss noch gewartet werden, da im Moment keine Asphaltilieferung möglich ist.

Greding, 01.03.2018

Vorsitzender:

Schriftführer:

Manfred Preischl  
Erster Bürgermeister

Christine Beck

