



**Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung  
des Sonderausschusses**

**am 21.01.2021  
im Sitzungssaal des Rathauses**

**I. Tagesordnung**

1. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Sonderausschusses am 10.12.2020
2. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung des Sonderausschusses vom 10.12.2020
3. Einbeziehungssatzung "Zur Fürstenstraße" in Kaising - Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss
4. Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Greding für ein Wohngebiet in Grafenberg - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
5. Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Stellplätzen in Greding
6. Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Untermässing
7. Bauvoranfrage auf Ersatzneubau eines Mehrfamilienhauses in Greding
8. Bauvoranfrage auf Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgarage in Landerzhofen
9. Bauvoranfrage auf Umbau des bestehenden Einfamilienwohnhauses in Greding
10. Bauantrag auf Errichtung eines Carports und Erweiterung der Garage in Greding
11. Bauantrag auf Errichtung einer Stützwand in Greding
12. Information über die Behandlung eingegangener Bauanträge
13. Bericht über den Jahresabschluss der Altmühl-Jura GmbH 2019
14. Mitteilungen und Anfragen

## II. Feststellung der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit

Die 12 Mitglieder des Sonderausschusses wurden ordnungsgemäß geladen.

Mitglieder des Stadtrates	Anwe- send	Abwe- send	Bemerkung zur Anwesenheit
Erster Bürgermeister Manfred Preischl	X		
Zweiter Bürgermeister Oswald Brigl	X		
Dritter Bürgermeister Hermann Kratzer	X		
Josef Dintner	X		
Franz Miehling	X		
Heike Nuber	X		
Markus Schneider	X		
Susanne Schneider (Vertretung für Gert Sorgatz)	X		
Gert Sorgatz		X	Entschuldigt
Barbara Thäder	X		

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

Verwaltung	Funktion
Michael Pfeiffer	Schriftführer
Katrin Hubmer	
Anton Schieferdecker	Bauamt Sachbearbeiter

Sonstige Sachverständige bzw. sachkundige Personen, Presse
Frau Ermisch zu TOP 3 und 4
Herr Leykamm vom Hilpoltsteiner Kurier und der Hilpoltsteiner Zeitung

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
19:30 Uhr	21:12 Uhr

### V. Behandlung der Tagesordnungspunkte

<b>TOP 1.</b>	<b>Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Sonderausschusses am 10.12.2020</b>
---------------	---

#### Sachverhalt:

Nach den Regeln der Geschäftsordnung (§ 26 Abs. 2 Satz 3 i.V.m. § 33 Abs. 4) ist die Niederschrift der vorangegangenen Sitzung zu genehmigen.

#### Beschluss:

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Der Sonderausschuss genehmigt die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Sonderausschusses vom 10.12.2020.

<b>TOP 2.</b>	<b>Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung des Sonderausschusses vom 10.12.2020</b>
---------------	--

#### Sachverhalt:

Der Vorsitzende gibt die in nichtöffentlicher Sitzung des Sonderausschusses vom 10.12.2020 gefassten Beschlüsse, bei denen die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind, der Öffentlichkeit bekannt:

#### **TOP 1 Wohnbaugebiet „Pfaffenleiten“ in Untermässing – Vergabe der Erschließungsarbeiten**

Der Sonderausschuss beauftragt die wenigstnehmende Firma Gustav Meyer, Windsbach, mit den Erschließungsarbeiten für das Wohnbaugebiet „Pfaffenleiten“ in Untermässing (Straßen- und Kanalarbeiten) auf Grundlage ihres Angebotes vom 25.11.2020 mit einer Bruttoangebotssumme von 496.358,55 Euro.

#### **TOP 2 Rathaus Greding – Aufzug im Treppenhaus – Vergabe der Baumeisterarbeiten**

Der Sonderausschuss beauftragt die Firma Alois Scharpf Bau aus Erasbach, auf Grundlage des vorliegenden Angebotes, mit den Baumeisterarbeiten für die Errichtung einer Aufzugsanlage im Rathaus Greding. Die Höhe der Auftragssumme beträgt 17.903,85 Euro, brutto.

### **TOP 3 Rathaus Greding – Aufzug im Treppenhaus – Vergabe der Aufzugsanlage**

Der Sonderausschuss beauftragt die Firma Kone Aufzugbau aus Regensburg, auf Grundlage des vorliegenden Angebotes mit der Errichtung einer Aufzugsanlage im Rathaus Greding. Die Höhe der Auftragssumme beträgt 100.590,70 Euro, brutto

### **TOP 4 Sanierung und Instandsetzung des Eichstätter Tors – Vergabe der Objektplanung**

Der Sonderausschuss beschließt die Erteilung des Auftrages Objektplanung für die Sanierung und Instandsetzung des Eichstätter Tors, an das Ingenieurbüro Wolfrum, Nürnberg, in Höhe von 84.221,29 Euro einschl. Mwst. und zu den Bedingungen des vorliegenden Honorarangebotes zu vergeben.

### **TOP 5 Sanierung und Instandsetzung des Eichstätter Tors – Vergabe der Tragwerksplanung**

Der Sonderausschuss beschließt die Erteilung des Auftrages Tragwerksplanung für die Sanierung und Instandsetzung des Eichstätter Tors, an das Ingenieurbüro Wolfrum, Obermässing, in Höhe von 33.779,21 Euro einschl. Mwst. und zu den Bedingungen des vorliegenden Honorarangebotes zu vergeben.

### **TOP 6 Sanierung und Instandsetzung des Eichstätter Tors – Vergabe der technischen Ausrüstung**

Der Sonderausschuss beschließt die Erteilung des Auftrages Technische Ausrüstung für die Sanierung und Instandsetzung des Eichstätter Tors, an das Planungsbüro Hotter, Greding, in Höhe von 49.502,60 Euro einschl. Mwst. und zu den Bedingungen des vorliegenden Honorarangebotes zu vergeben.

### **TOP 7 Zustimmung zur Beauftragung der Fa. Landimpuls zur Begleitung der Dorferneuerung Obermässing**

Der Sonderausschuss stimmt der Beauftragung des Büros Landimpuls für die Planung der Dorferneuerung Obermässing, Hofberg, Kleinnottersdorf, Viehhausen und Österberg zu. Der Eigenanteil der Stadt Greding beträgt ca. 45.000,-- Euro.

<b>TOP 3.</b>	<b>Einbeziehungssatzung "Zur Fürstenstraße" in Kaising - Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b>
---------------	---

#### **Sachverhalt:**

Der Aufstellungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung "Zur Fürstenstraße" in Kaising für ein Wohngebiet wurde in der Stadtratssitzung am 19. September 2019 gefasst.

Am 16. September 2020 wurde seitens des Stadtrates beschlossen, dass die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden kann.

Im Vollzug des Stadtratsbeschlusses wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. In der Zeit vom 09. Oktober 2020 bis einschließlich dem 11. November 2020 wurde die Bürgerbeteiligung, mit Schreiben vom 02. Oktober 2020 und Fristsetzung zum 11. November 2020 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden durchgeführt.

Die Stellungnahmen aus der Beteiligung können der Tabelle entnommen werden. Ferner sind in der Tabelle die Beschlussvorschläge hierzu aufgeführt.

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Über jede Stellungnahme wurde ein gesonderter Beschluss herbeigeführt.

Der Sonderausschuss billigt die vorgetragenen Änderungen und Ergänzungen gemäß der Abwägungstabelle und beschließt die Erarbeitung des endgültigen Entwurfes und eine erneute öffentliche Beteiligung.

Die Stadtverwaltung bzw. das Büro Ermisch und Partner aus Roth werden ermächtigt, die Beteiligung der Öffentlichkeit, die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Beteiligung der benachbarten Gemeinden vorzunehmen.

Da durch die Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wird die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch auf die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschränkt.

<b>TOP 4.</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Greding für ein Wohngebiet in Grafenberg - Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b>
---------------	--

**Sachverhalt:**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Greding für das Wohngebiet "Weinberg" in Grafenberg wurde in der Stadtratssitzung am 21. Februar 2019 gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt werden.

Frau Ermisch vom Büro Ermisch und Partner, Roth, wird in der Sitzung den Entwurf für die Aufstellung des Bebauungsplanes vorstellen.

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Der Sonderausschuss billigt den Entwurf für den Bebauungsplan und den Satzungsentwurf mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohngebiet "Weinberg" in Grafenberg, Bebauungsplan Nummer 46, und beschließt, dass die öffentliche Auslegung durchgeführt wird.

Die Stadtverwaltung wird ermächtigt, die Beteiligung der Öffentlichkeit, die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Beteiligung der benachbarten Gemeinden vorzunehmen.

<b>TOP 5.</b>	<b>Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Stellplätzen in Greding</b>
---------------	---

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller hat eine Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Attenhofener Straße 8, Flur-Nr. 258, Gem. Greding, eingereicht.

Mit der vorliegenden Bauvoranfrage soll die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens geklärt werden.

Das Grundstück befindet sich am östlichen Ortsrand von Greding und ist dem Außenbereich zuzuordnen. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Das Grundstück grenzt direkt die Schutzzone des Naturpark Altmühltal und eine Waldfläche an.

Der Antragsteller plant ein Einfamilienwohnhaus mit einer Grundfläche von ca. 12,00 m x 8,50 m. Zwei Stellplätze sollen an der nördlichen Grundstücksseite errichtet werden.

Für das Grundstück existiert kein Bebauungsplan. Die Erschließung ist nicht gesichert.

Für das Grundstück, Flur-Nr. 258 und 259, Gem. Greding, liegt eine Erschließungsvereinbarung vom 20.04.1999 vor. Für das Grundstück mit der Flur-Nr. 259 wurde 1999 eine Bauvoranfrage mit Auflagen und Bedingungen bewilligt.

Eine Privilegierung nach dem Baugesetzbuch für eine Bebauung im Außenbereich liegt bei dem Antragsteller nicht vor. Eine Bebauung im Außenbereich kann nach § 35 Absatz 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, sofern öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist.

Öffentliche Belange der Stadt Greding sind nicht betroffen. Die Erschließung ist durch die Vereinbarung aus dem Jahr 1999 gesichert.

Im Verfahren sind als Träger öffentlicher Belange u.a. die Untere Naturschutzbehörde, der Naturpark Altmühltal und das Amt für Landwirtschaft und Forsten zu beteiligen.

Sollte sich im Verfahren ein anderer Sachverhalt ergeben ist die Stadt Greding nochmals zu beteiligen.

## **Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Der Sonderausschuss erteilt der Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Stellplatz in Greding das gemeindliche Einvernehmen.

Ergibt sich im Genehmigungsverfahren ein anderer Sachverhalt ist die Stadt Greding im Verfahren nochmals zu beteiligen.

Die Erschließungsvereinbarung ist Bestandteil der Genehmigung.

<b>TOP 6.</b>	<b>Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Untermässing</b>
---------------	--

## **Sachverhalt:**

Der Antragsteller aus Untermässing plant den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Untermässing.

Ziel der vorliegenden Bauvoranfrage ist es, die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit der Baumaßnahme zu klären.

Das Grundstück liegt am nordöstlichen Ortsrand von Untermässing und ist mit einer Lagerhalle bebaut. Diese soll abgerissen werden um den Bau verwirklichen zu können.

Entstehen soll ein unterkellertes Wohnhaus auf dem Grundstück Flur-Nr. 341. Das Grundstück grenzt an den Bebauungsplan "Am Heinrichsgraben" an. Die Erschließung und Zufahrt soll über die Ortsstraße "Heinrichsgraben" erfolgen.

Das Grundstück ist bisher nicht erschlossen. Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan als "Dauergrünland in Talräumen und Hangbereichen" gekennzeichnet. Ein Bebauungsplan existiert nicht.

Eine Privilegierung nach dem Baugesetzbuch für eine Bebauung im Außenbereich liegt bei dem Antragsteller nicht vor. Eine Bebauung im Außenbereich kann nach § 35 Absatz 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, sofern öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist.

Im Verfahren muss u.a. der Naturpark Altmühltal beteiligt werden das das Grundstück an die Schutzzone des Naturpark Altmühltal angrenzt.

Die Erschließung ist nicht gesichert. Mit dem Antragsteller muss deshalb noch eine Erschließungsvereinbarung geschlossen werden.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohngebiet "Am Heinrichsgraben" sind analog auf die oben genannte Teilfläche zu übertragen. Dies wird auch in die Vereinbarung mitaufgenommen.

#### **Diskussionsverlauf:**

Stadtrat Dintner verstand die Argumentation des Landratsamtes – gerade auch im Hinblick auf die letzte Bauvoranfrage aus Untermässing am Schleiherberg nicht.

#### **Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Der Sonderausschuss erteilt der Bauvoranfrage auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Untermässing das gemeindliche Einvernehmen.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Antragsteller eine Erschließungsvereinbarung zu treffen.

<b>TOP 7.</b>	<b>Bauvoranfrage auf Ersatzneubau eines Mehrfamilienhauses in Greding</b>
---------------	---

#### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller aus Kleinhöbing hat eine Bauvoranfrage auf Ersatzneubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Kindinger Str. 6, Flur-Nr.16 in Greding eingereicht.

Mit der vorliegenden Bauvoranfrage soll die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens geklärt werden.

Das bestehende Mehrfamilienhaus soll abgerissen und an gleicher Stelle ein Ersatzbau entstehen. Das geplante Gebäude (EG, OG und DG) soll mit einem Satteldach (Dachneigung ca. 45-48 Grad) und roten Biberschwanzziegeln abschließen.

Durch den Abbruch und dem damit verbundenen Neubau wird das Gebäude gemäß der Bayerischen Bauordnung abstandsflächenpflichtig. Die notwendigen Abstandsflächen können nicht eingehalten werden.

Mit der Bauvoranfrage soll nun geklärt werden ob einer Abweichung nach Art. 63 Abs. 2 BayBO zugestimmt wird. Dies muss die Genehmigungsbehörde im Verfahren prüfen.

Die Erschließung des Grundstückes ist gesichert. Ein Bebauungsplan existiert nicht.

Gemäß dem Flächennutzungsplan der Stadt Greding ist das Baugrundstück als Mischgebiet gekennzeichnet.

Die vorgelegte Planung muss noch abschließend, hinsichtlich dem Stadtensemble, überprüft werden. Dafür wird die Untere Denkmalschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt

#### **Diskussionsverlauf:**

Dritter Bürgermeister Kratzer vermisste Aussagen zu den Stellplätzen.

Frau Hubmer erwiderte, dass die Stellplätze erst beim Bauantrag vom Landratsamt geprüft würden.

#### **Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Der Sonderausschuss erteilt der Bauvoranfrage auf Ersatzneubau eines Mehrfamilienwohnhauses in Greding das gemeindliche Einvernehmen.

<b>TOP 8.</b>	<b>Bauvoranfrage auf Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgarage in Landerzhofen</b>
---------------	---

#### **Sachverhalt:**

Die Antragsteller aus Landerzhofen haben eine Bauvoranfrage auf Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Espanweg 3, Flur-Nr. 64/19, Gem. Landerzhofen, eingereicht.

Ziel der Bauvoranfrage ist es, die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens abzuklären.

Das Wohnhaus (EG+DG) mit einer Grundfläche von 15,50 m x 13,50 m und soll mit einem Satteldach abschließen. Die Traufseite ist nach Süden hin geplant. Die Traufhöhe beträgt ca. 3,6 m. Der First befindet sich in einer Höhe von 9,90 m.

Die Garage soll an der südwestlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

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 Höhe des Kniestockes. Die Bauwerber planen einen Kniestock in einer Höhe von 1 m, gemäß dem Bebauungsplan sind 60 cm zulässig.
2. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Baulinie der Garage. Die Bauwerber möchten die Garage an der südwestlichen Grundstücksseite errichten.

3. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der geplanten Traufhöhe von 3,60 m. Der Bebauungsplan gestattet eine maximale Traufhöhe von 3,30 m.
4. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Anbauverbotszone an der ST 2336. Laut Bebauungsplan ist eine Anbauverbotszone von 20 m festgesetzt. Die Bauwerber würden diese an der östlichen Gebäudeseite überschreiten. Das Staatliche Bauamt wird dazu im Verfahren beteiligt. Einer Befreiung von max. 4 m hat das Staatliche Bauamt im Planungsgebiet bereits erteilt.
5. Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes wegen der Firstrichtung. Laut Bebauungsplan ist der First nach Osten zu richten. Die Bauwerber möchten den First um 90 Grad nach Süden drehen.
6. Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes wegen der Fensterformate in der Dachgaube. Laut Bebauungsplan sind Fensterunterteilungen mit sichtbar stehenden Formaten zulässig. Die Bauwerber möchten nahezu ein quadratisches Fensterformat einbauen.
7. Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes wegen der Breite der Dachgauben. Geplant sind zwei Dachgauben mit je 3,00 m. Laut Bebauungsplan sind 1,50 m je Dachgaube zulässig.
8. Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes wegen der Gesamtbreite von Dachaufbauten. Laut Bebauungsplan dürfen diese nur 1/3 der Trauflänge aufweisen. Bei einer Trauflänge von 16 m ergibt sich eine max. Breite von 5,33 m für die Dachaufbauten. Die geplanten Dachaufbauten haben eine Gesamtlänge von 6,00 m.
9. 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.

Für die Punkte 1. bis 9 wurden bereits gleichgeartete Befreiungen im Baugebiet erteilt.

Die Erschließung des Grundstückes ist gesichert.

#### **Diskussionsverlauf:**

Dritter Bürgermeister Kratzer zeigte sich von der großen Anzahl der Befreiungen irritiert.

#### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis: 8:1**

Der Sonderausschuss erteilt der Bauvoranfrage auf Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgarage in Landerzhofen das gemeindliche Einvernehmen.

Die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Punkte 1 bis 9 werden erteilt.

Die notwendige Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Punkt Nr. 4 erteilt der Sonderausschuss nur, wenn das Staatliche Bauamt Nürnberg der Abweichung, bezüglich der Anbauverbotszone, zustimmt.

<b>TOP 9.</b>	<b>Bauvoranfrage auf Umbau des bestehenden Einfamilienwohnhauses in Greding</b>
---------------	---

**Sachverhalt:**

Die Antragsteller haben eine Bauvoranfrage auf Umbau des bestehenden Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus auf dem Grundstück Kindinger Straße 26, Flur-Nr. 343, in Greding gestellt.

Mit der vorliegenden Bauvoranfrage soll die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens geklärt werden.

Das bestehende Wohnhaus (KG, EG, OG + DG) hat eine Grundfläche 9,55 m x 6,46 m und schließt mit einem Walmdach ab. Der First befindet sich auf einer Höhe von 12,20 m (OK FFB EG).

An dem bestehenden Gebäude wird das OG zurückgebaut und mit einem Vollgeschoss wiederaufgebaut. Das Gebäude soll nun mit einem Pultdach, Dachneigung 5 Grad, abschließen und soll mit einem Stehfalzblech eingedeckt werden. Die Firsthöhe des bestehenden Wohnhauses beträgt nun rund 8,70 m (OK FFB EG).

An der Südseite des Gebäudes ist ein Anbau (KG, EG + OG) mit einer Grundabmessung von 9,46 m x 5,00 m geplant. Der Anbau hat eine Wandhöhe von 6,30 m und dient als Dachterrasse im DG.

An der westlichen Gebäudeseite soll eine Außentreppe mit einer Grundabmessung von 2,50 m x 2,00 m errichtet werden.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert nicht, das Grundstück ist erschlossen.

**Diskussionsverlauf:**

Stadtrat Dintner hielt durch das Bauvorhaben das Stadtbild in unmittelbarer Nähe zum Fürstentor für erheblich beeinträchtigt.

Stadtrat Schneider erwiderte, dass in unmittelbarer Nähe zum geplanten Bauvorhaben ein ähnliches Vorhaben mit der gleichen Dachform stehe.

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 7:2**

Der Sonderausschuss erteilt der Bauvoranfrage auf Umbau des bestehenden Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus in Greding das gemeindliche Einvernehmen.

<b>TOP 10.</b>	<b>Bauantrag auf Errichtung eines Carports und Erweiterung der Garage in Greding</b>
----------------	--

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller aus Greding hat einen Bauantrag auf Errichtung eines Carports und Erweiterung der Garage auf dem Grundstück Unterm Kalvarienberg 17, Flur-Nr. 968/9, Gem. Greding, eingereicht.

An der nordwestlichen Grundstücksgrenze hat der Antragsteller ein Carport mit einer Grundfläche von 6,30 m x 3,70 m errichtet. Das Nebengebäude hat eine Wandhöhe von 3,00 m und schließt mit einem Flachdach, Dachneigung 3 Grad, ab.

An der östlichen Grundstücksgrenze möchte der Antragsteller die Garage um rund 2,65 m erweitern. Der Anbau ist mit einer Wandhöhe von 2,60 m geplant und soll mit einem Flachdach abschließen.

Am 05.05.2020 wurde bei einem Ortstermin durch die Bauaufsicht festgestellt, dass für den oben genannten Carport keine Baugenehmigung vorliegt. Der Antragsteller wurde aufgefordert die Anträge einzureichen.

Der Bauherr hatte bereits im Juni 2018 eine informelle Anfrage gestellt, ob an der nordwestlichen Grundstücksseite ein Carport errichtet werden könnte.

Die Verwaltung prüfte den Sachverhalt und lehnte an dem Standort das Nebengebäude ab, da diese Planung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes konnte nicht in Aussicht gestellt werden, da die Grundzüge der Planung berührt sind.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Greding für das Wohngebiet "Unterm Kalvarienberg" in Greding.

Folgende Befreiungen wären für den Carport notwendig:

1. Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der nördlichen Baugrenze um 3 m (Punkt 4.2 der Satzung).
2. Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes wegen Nichteinhaltung der Höhe von Zäunen und Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen. Diese darf laut Bebauungsplan eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten (Punkt 6.4 der Satzung).
3. Laut Bebauungsplan sind nur Einfriedungen aus Holz zulässig (Punkt 6.5 der Satzung).

Nach Art. 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur befreit werden, wenn u.a. die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die beantragten Befreiungen stellen Grundzüge der Planung dar.

Die oben genannten Festsetzungen wurden nicht willkürlich, sondern bewusst gezogen und mit ihr ein weitergehendes Planungsziel verfolgt, das Teil des grundlegenden Planungskonzeptes des Bebauungsplanes ist. Die Festsetzungen sind aus städtebaulichen Gründen und um Konflikte mit öffentlichen Verkehrswegen zu vermeiden getroffen worden. Die in diesem Straßenzug festgesetzte nördliche Baugrenze ist einer Anbauverbotszone gleichzusetzen.

Deshalb kann nach Abwägung des Sachverhaltes, die Verwaltung, keine Befreiung vom Bebauungsplan empfehlen.

Die Garagenerweiterung an der östlichen Grundstücksgrenze wäre grundsätzlich genehmigungsfähig, wenn eine Abstandsflächenübernahme des Nachbargrundstückes vorliegt.

Das gemeindliche Einvernehmen kann aber nicht in einen zulässigen und einen nichtzulässigen Teil aufgeteilt werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist das gemeindliche Einvernehmen zu untersagen.

### **Diskussionsverlauf:**

Zweiter Bürgermeister Brigl sprach sich dafür aus, dem Antragsteller nahezu legen, zwei getrennte Anträge zu stellen, damit zumindest die Garagenerweiterung genehmigungsfähig sei. Wenn beim bereits errichteten Carport die Gabionenwand entfernt würde, könne er sich auch das Carport so vorstellen.

Dritter Bürgermeister Kratzer hielt es dreist, wenn ein Antragsteller trotz klarer Aussagen des Bauamtes im Vorfeld ohne Antrag baue.

### **Beschluss:**

### **Abstimmungsergebnis: 8:1**

Der Sonderausschuss erteilt dem Bauantrag auf Errichtung eines Carports und auf Erweiterung einer Garage das gemeindliche Einvernehmen, aus städtebaulichen Gründen, nicht.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können nicht erteilt werden, da Grundzüge der Planung berührt werden.

## **TOP 11. Bauantrag auf Errichtung einer Stützwand in Greding**

### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller hat einen Bauantrag auf Errichtung einer Stützwand mit Geländeauffüllung auf dem Grundstück Attenhofener Straße 8, Flur-Nr. 258 in Greding eingereicht.

Das Grundstück befindet sich am östlichen Ortsrand von Greding. Laut Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt und ist dem Außenbereich zuzuordnen.

Bei einer Ortsbesichtigung am 22.10.2020 hat das Landratsamt Roth festgestellt, dass auf dem o.g. Grundstück eine Stützmauer errichtet wird.

Die Stützmauer weist eine Gesamtlänge von ca. 50 m auf, beginnt bei einer Höhe von 0,50 m und hat an der höchsten Stelle gemessen 3,00 m Höhe.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Bei der Errichtung der Stützmauer wurde eine vorhandene Hecke stark beschädigt. Das Vorhaben ist baugenehmigungspflichtig. Eine Baugenehmigung wurde weder erteilt noch beantragt.

Der Antragsteller hat daraufhin einen Bauantrag eingereicht. Die Stützmauer erstreckt sich über die komplette westliche Grundstücksgrenze (39,80 m) und geht über Eck weiter an der südwestlichen Grundstücksgrenze (17,50 m).

Ab einer Höhe von 2,00 m sind Einfriedungen abstandsflächenpflichtig.

Der Antragsteller hat eine isolierte Abweichung von der Forderung der Abstandsflächen für die Gebäudeteile die höher als 2 m über das natürliche Gelände ragen gestellt.

Laut Antragsteller befürworten die Nachbarn das Bauvorhaben. Eine Abstandsflächenübernahme der Nachbarn liegt aber nicht vor.

Da die Stützwand an der Grenze errichtet ist, ist die Forderung der BayBO bzgl. der Abstandsflächen auf dem Baugrundstück nicht einzuhalten.

Die beantragte Abstandsflächentiefe auf dem Grundstück Flur-Nr. 256 beträgt 2,0 m / 3,07 m und hat eine Länge von 20,32 m. Die Abstandsfläche beträgt rund 52 m<sup>2</sup>.

Die beantragte Abstandsflächentiefe auf dem Grundstück Flur-Nr. 257 beträgt 2,0 m / 3,07 m und hat eine Länge von 5,42 m. Die Abstandsfläche beträgt rund 14 m<sup>2</sup>.

Die Genehmigungsbehörde hat im Verfahren zu prüfen ob eine Ausnahme nach Art. 63 BayBO erteilt werden kann oder ob nachbarschützende Belange betroffen sind und das Vorhaben nur durch eine Abstandsflächenübernahme der Nachbarn genehmigungsfähig ist.

Im Verfahren ist u.a. die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

#### **Diskussionsverlauf:**

Zweiter Bürgermeister Brigl betonte, dass der Antragsteller durch den Bau der Stützmauer bereits Fakten geschaffen habe. Mit dieser Stützmauer würde das Gelände komplett aufgefüllt und verändert. In anderen Baugebieten werde darauf bestanden, dass die Geländeänderungen gering ausfallen.

Stadtrat Markus Schneider führte aus, dass es am Baugrund „brutal“ aussehe. Für ihn sei aber entscheidend, dass die Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt hätten. Durch eine Bebauung auf dem Baugrund könne das Umfeld – gerade auch mit dem Wanderweg – deutlich aufgewertet werden.

#### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis: 8:1**

Der Sonderausschuss erteilt dem Bauantrag auf Errichtung einer Stützwand in Greding das gemeindliche Einvernehmen.

### **TOP 12. Information über die Behandlung eingegangener Bauanträge**

#### **Sachverhalt:**

Der Sonderausschuss wird über folgende Bauanträge, wozu durch die Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde, in Kenntnis gesetzt:

- Manuel Speth, Bauantrag auf Nutzungsänderung des bestehenden Rinderstalls zur Haltung von Warmblut Zuchtpferden in Grafenberg
- Manuel Bengl, Bauantrag auf Nutzungsänderung von einem Ein- zu einem Zweifamilienwohnhaus und Errichtung einer Dachgaube in Obermässing

### **TOP 13. Bericht über den Jahresabschluss der Altmühl-Jura GmbH 2019**

#### **Sachverhalt:**

Die Stadt Greding ist mit 6.400 Euro (8,33 %) an der Altmühl-Jura GmbH beteiligt.

Im gleichen Umfang sind auch die Kommunen Beilngries, Berching, Dietfurt, Breitenbrunn, Denkendorf, Mindelstetten, Kinding, Titting, Altmannstein, Kipfenberg und Walting beteiligt.

Vom Steuerberater Ulrich Zucker aus Beilngries wurde der Stadt Greding die Bilanz 2019 und die Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 der Altmühl-Jura-GmbH vorgelegt.

Die Bilanzsumme beträgt 128.781,02 Euro. Das Jahresergebnis 2019 schließt mit einem Gewinn von 8.156,47 Euro (Vorjahr: Gewinn von 12.338,27 Euro) ab. Dieser wird auf die Rechnung 2019 vorgetragen.

Bürgermeister Manfred Preischl kann bei Bedarf weitere Auskünfte zu den Aktivitäten der Altmühl-Jura GmbH geben.

Der Jahresabschluss kann jederzeit in der Verwaltung eingesehen werden.

## **Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 8:0**

Der Sonderausschuss bestätigt die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung:

1. Der Jahresabschluss der Altmühl-Jura GmbH, Am Ludwigskanal 2, 92339 Beilngries, für das Geschäftsjahr 01.01.2019 – 31.12.2019 mit einem Jahresüberschuss von 8.156,47 Euro und einer Bilanzsumme von 128.781,02 Euro wird festgestellt und genehmigt.
2. Der Jahresüberschuss in Höhe von 8.156,47 Euro wird auf die neue Rechnung 2020 vorgetragen.
3. Dem Geschäftsführer Herrn Manfred Preischl wird uneingeschränkt Entlastung erteilt.

Bürgermeister Preischl enthielt sich wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO der Beratung und Abstimmung.

## **TOP 14. Mitteilungen und Anfragen**

### **Sachverhalt:**

#### **Förderungen**

Für den Glasfaseranschluss für die Schule in Obermässing hat die Stadt Greding 50.000 Euro Zuschuss erhalten.

Für den Ausbau der Gemeindeverbindungsstraße Obermässing-Hofberg hat die Stadt Greding die Schlussrate mit 80.000 Euro erhalten.

### **Sitzung im Februar**

Die Februar-Sitzung wird voraussichtlich früher beginnen, damit der Ausgangssperre besser Rechnung getragen werden kann.

Stadtrat Markus Schneider regte an, die Sitzung mit allen Stadtratsmitgliedern online vorzubesprechen.

Bürgermeister Preischl erwiderte, dass dazu derzeit die technischen Möglichkeiten geprüft würden. Sollte dies bis zur Februar-Sitzung noch nicht funktionieren, würden die Fraktionsvorsitzenden zu einer Vorbesprechung eingeladen. Geplant sei die Online-Vorbesprechung für den Montag vor der Sitzung.

### **Behandlung von Bauanträgen**

Stadträtin Susanne Schneider bat darum, zu den Bauanträgen ein Bild vom Antragsgrundstück beizufügen.

### **Berücksichtigung von Firmen bei Ausschreibungen**

Stadtrat Dintner forderte, dass grundsätzlich alle Gredinger Firmen bei Ausschreibungen Berücksichtigung finden müssten.

Greding, 22.02.2021

Vorsitzender:

Schriftführer:

Manfred Preischl  
Erster Bürgermeister

Michael Pfeiffer