



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

**am 13.12.2021
im Sitzungssaal des Rathauses**

I. Tagesordnung

1. Bauvoranfrage auf Neubau einer Produktionshalle für Maschinenbau mit Büro und Sozialräumen in Obermässing
2. Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Untermässing
3. Bauantrag auf Nutzungsänderung von Gewerberäumen zum Wohnraum und Aufstockung des Gebäudes zu einem Mehrfamilienwohnhaus in Greding
4. Bauantrag auf Umbau und Aufstockung einer Gewerbefläche und Neubau von Wohnungen in Greding
5. Bauantrag auf Erweiterung der Verkaufsfläche und Anbau einer Außenfläche in Greding
6. Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in Linden

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		
Maria Deinhard	X		
Josef Dintner	X		
Theodor Hiemer	X		
Elisabeth Holzmann		X	Entschuldigt
Franz Miehling (Vertretung für Elisabeth Holzmann)	X		
Heike Nuber	X		
Thomas Schmidt	X		
Gert Sorgatz	X		
Thomas Weißfeld	X		

Erster Bürgermeister Preischl 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
Katrin Hubmer	

Anzahl der anwesenden Bürgerinnen und Bürger: 2

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	20:16 Uhr

V. Behandlung der Tagesordnungspunkte

TOP 1. Bauvoranfrage auf Neubau einer Produktionshalle für Maschinenbau mit Büro und Sozialräumen in Obermässing

Sachverhalt:

Anita Graf aus Obermässing hat eine Bauvoranfrage auf Errichtung einer Produktionshalle für Maschinenbau mit Büro und Sozialräumen auf dem Grundstück, Flur-Nr. 1027/0 in Obermässing eingereicht.

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

Das Grundstück liegt am südlichen Ortsrand von Obermässing, direkt an der RH 27. Die Produktionshalle ist mit einer Grundabmessung von 36,00m x 15,00 m geplant und soll mit einem Pultdach abschließen. An der nordwestlichen Gebäudeseite ist ein Anbau von 10,00 m x 8,00 m geplant.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als dörfliches Mischgebiet dargestellt. Die Erschließung ist grundsätzlich gesichert. Die Anschlüsse an den Mischwasserkanal, an die Trinkwasserversorgungsanlage sowie die Erstellung der Grundstückszufahrt sind auf Kosten des Antragstellers herzustellen.

Die Zufahrt soll von der RH 27 über die Ortsstraße "Am Mühlfeld" erfolgen.

Eine Erschließungsvereinbarung ist mit dem Antragsteller zu schließen.

Es fand bereits eine Vorabstimmung mit dem Kreisbaumeister statt. Eine Ortsabrundung wäre in diesem Bereich möglich.

Unter anderem müssen aber noch folgende Punkte im Genehmigungsverfahren mit den betroffenen Fachstellen abgeklärt werden:

- 20 kV Leitung
- Immissionsschutz
- Naturschutz

Diskussionsverlauf:

Stadträtin Deinhard befürwortet grundsätzlich die gewerbliche Entwicklung, wünschte sich aber, dass diese gebündelt in der Hagenbucher Straße angesiedelt werde.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 9:0

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt der Bauvoranfrage auf Errichtung einer Produktionshalle für Maschinenbau mit Büro und Sozialräumen in Obermässing das gemeindliche Einvernehmen.

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

TOP 2. Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Untermässing

Sachverhalt:

Andreas Deinhardt hat eine Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Untermässing auf dem Grundstück, Flur-Nr. 378/0, eingereicht.

Der Antragsteller hat bereits im Oktober 2020 eine Bauvoranfrage auf Errichtung von zwei Einfamilienhäuser auf dem Grundstück eingereicht. Dieser wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Der Antragsteller zog die Bauvoranfrage, nach der städtebaulichen Beratung durch den Kreisbaumeister, zurück. Nach Rücksprache mit dem Kreisbaumeister kann ein Wohnhaus mit Doppelgarage, als Ortsabrundung errichtet, werden. Die gegenüberliegende Ortsstraße „Gartenweg“ wird dabei als Abschluss des Ortes gesehen.

Die nun vorliegende Bauvoranfrage wurde nach den Vorgaben der städtebaulichen Beratung abgeändert.

Das zweigeschossige Wohnhaus ist mit einer Grundabmessung von ca. 12,00 m x ca. 10,00 m geplant. Abschließen soll das Gebäude mit einem Satteldach, Dachneigung 22 Grad. Die Garage soll als untergeordnetes Gebäude, versetzt zum Wohnhaus, errichtet werden.

Das Grundstück ist laut Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet.

Die Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus in dem dargestellten Teilbereich des Grundstückes grenzt an die Schutzzone des Naturpark Altmühltal an.

Die geplante Fläche ist weiterhin dem Außenbereich zuzuordnen. 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 nicht gesichert. Mit dem Antragsteller muss deshalb noch eine Vereinbarung geschlossen werden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 9:0

Der Bau- und Umweltausschuss 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.

TOP 3.	Bauantrag auf Nutzungsänderung von Gewerberäumen zum Wohnraum und Aufstockung des Gebäudes zu einem Mehrfamilienwohnhaus in Greding
---------------	--

Sachverhalt:

Martin Schön aus Karm hat einen Bauantrag auf Nutzungsänderung von Gewerberäumen zum Wohnraum mit sechs Wohneinheiten durch Aufstockung und Errichtung von Dachgauben, Balkonen und einer zusätzlichen Wohnung im Untergeschoss auf dem Grundstück Kindinger Straße 20, Flur-Nr. 545/2, Gem. Greding, eingereicht.

Das bestehende Hauptgebäude (KG, EG und DG) wird um ca. 1 m aufgestockt, bleibt aber in seiner Grundfläche bestehen. Abschließen wird das Wohngebäude wieder mit einem Satteldach, Dachneigung 40 Grad. Der First befindet sich nun in einer Höhe von rund 10,50 m. An der nördlichen Dachfläche ist Gaube geplant. An der südlichen Gebäudeseite werden Balkone mit einer Grundfläche von 4,50 m x 2,50 m errichtet.

Der Querriegel soll komplett abgerissen werden und wird mit gleicher Grundfläche wieder aufgebaut. Das Dachgeschoss wird als Staffelgeschoss errichtet. Abschließen soll der Anbau mit einem Pultdach, Dachneigung 8 Grad. Der First befindet sich nun in einer Höhe von 9,50 m. An der Ostseite werden zwei Balkone mit einer Grundfläche von 3,50 m x 2,50 m angebaut.

Es sollen 7 Wohneinheiten entstehen. Die geforderten 7 Stellplätze und 2 Besucherstellplätze werden nach Gargen- und Stellplatzverordnung nachgewiesen.

Das Grundstück ist laut Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Das Grundstück ist erschlossen.

Das Vorhaben wurde vorab mit dem Kreisbaumeister abgestimmt.

Diskussionsverlauf:

Stadtrat Schmidt gefiel die künftige Nordansicht des Bauvorhabens nicht.

Stadtrat Dintner betonte, dass die Ansicht nicht in die Entscheidungskompetenz des Stadtrates falle. Er kritisierte jedoch das Maß der baulichen Nutzung. Das Grundstück werde hier ausgereizt, die Geschosßflächenzahl sei ihm zu hoch.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 8:1

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag auf Nutzungsänderung von Gewerberäumen zum Wohnraum und Aufstockung zu einem Mehrfamilienhaus in Greding das gemeindliche Einvernehmen.

TOP 4.	Bauantrag auf Umbau und Aufstockung einer Gewerbefläche und Neubau von Wohnungen in Greding
---------------	--

Sachverhalt:

Die WM-Immobilien GbR (Thomas Werner und Stefan Metzger) aus Untermässing haben einen Bauantrag auf Umbau und Aufstockung einer Verkaufsfläche und Neubau von Wohnungen für das Grundstück Kindinger Straße 32, Flur-Nr. 340, Gem. Greding eingereicht.

Um das bestehende Mischgebiet zu wahren werden 9 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten entstehen.

Das bestehende Geschäftshaus (KG, EG, OG und DG) wird teilweise abgerissen, umgebaut und aufgestockt. Das Gebäude schließt mit einem Walmdach ab. Der First befindet sich in eine Höhe von rund 9,30 m.

Das Bestandsgebäude an der nordwestlichen Grundstücksfläche wird komplett abgerissen, beim dem länglichen angebauten Querriegel wird das Obergeschoss zurückgebaut und eine überdachter Anbau abgerissen.

Das neue Wohngebäude hat eine Grundabmessung von rund 22,40 m x max. 15,50 m und umfasst zwei Vollgeschosse. Das dritte Geschoss wird als Staffelgeschoss errichtet und hat eine Grundabmessung von rund 18,00 m x 12,20 m. Das Gebäude schließt mit einem Flachdach ab. Der First befindet sich in einer Höhe von rund 9,10 m.

Der Querriegel bleibt in seiner Grundfläche bestehen und wird auch durch eine zurückversetzte Etage aufgestockt. Auch hier schließt das Gebäude mit einem Flachdach ab. Der First befindet sich in einer Höhe von rund 8,10 m.

Für die zwei Gewerbeeinheiten werden 7 Stellplätze für die 9 Wohneinheiten 9 Stellplätze am Grundstück nachgewiesen. Die Berechnung für die Besucherstellplätze hat ergeben, dass insgesamt fünf Stellplätze fehlen.

Das Grundstück ist laut Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Die Erschließung ist gesichert.

Auch faktisch ist es als Mischgebiet nach § 6 BauNVO einzustufen da sowohl gewerbliche Nutzung wie auch Wohnnutzung angrenzt.

Nach § 6 der BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlichen stören. Dies muss in einem ausgewogen Verhältnis vorhanden sein.

Durch die geplante Nutzung ist auch weiterhin der Gebietscharakter eines Mischgebietes gewährleistet.

Das Vorhaben wurde im Vorfeld mit dem Kreisbaumeister abgestimmt.

Diskussionsverlauf:

Bürgermeister Preischl führte aus, dass er sich eine Teilablösung der Stellplätze vorstellen könne. Die Antragsteller sollten nach seiner Auffassung noch drei Stellplätze nachweisen, zwei könnten dann abgelöst werden.

Stadtrat Dintner war der Meinung, dass sich das Bauvorhaben im Maß der baulichen Nutzung nicht in die umliegende Bebauung einfüge.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 6:3

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag auf Umbau und Aufstockung einer Gewerbefläche und Neubau von Wohnungen in Greding das gemeindliche Einvernehmen. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt einer Ablösung von maximal zwei Stellplätzen zu.

TOP 5.

Bauantrag auf Erweiterung der Verkaufsfläche und Anbau einer Außenfläche in Greding

Sachverhalt:

Die Firma Pegasus CP Projekt 46 GmbH & Co. KG hat einen Bauantrag auf Erweiterung der Verkaufsfläche und Anbau einer Außenfläche für das Grundstück Kindinger Straße 40, Flur-Nr. 409/3, Gemarkung Greding, eingereicht.

Das Grundstück ist bereits mit einem Gebäude bebaut. Das Gebäude wurde bis April 2020 von einem Lebensmittel-Discounter genutzt.

Laut Nutzungsbeschreibung soll der Einzelhandelsmarkt in Form eines Sonderpostenmarktes weitergeführt werden. Die Betriebszeiten sind von 08:00 Uhr bis 20:00 Uhr. Der Anlieferverkehr ist von 07:00 Uhr bis 21:00 Uhr möglich.

Das Gebäude selber wird nicht verändert. Die Verkaufsfläche wird im Gebäude durch Abbruch einer Wand erweitert.

An das Gebäude schließt nun eine Verkaufsfläche im Außenbereich mit einer Grundabmessung von 33,10 m x 8,00 m an. Diese wird durch einen Zaun von der Parkfläche getrennt. Der Zugang zur Außenfläche ist nur durch das Gebäude möglich.

Nach Garagen und Stellplatzverordnung sind 22 Stellplätze für die Verkaufsstätte nötig. Diese werden am Grundstück nachgewiesen.

Das Grundstück grenzt an keine öffentliche Verkehrsfläche an. Die Erschließung ist deshalb nicht sichergestellt. Die Erschließung wird aber über den im Gemeinschaftsbesitz befindlichen Privatweg Flur-Nr. 409/2 sichergestellt.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 9:0

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag auf Erweiterung der Verkaufsfläche und Anbau einer Außenfläche in Greding das gemeindliche Einvernehmen.

TOP 6.

Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in Linden

Sachverhalt:

Maria Meyer aus Linden hat einen Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgaragen auf den Grundstück Bucher Str. 11, Flur-Nr. 637/3, Gem. Kraftsbuch, eingereicht.

Das Grundstück liegt am nordöstlichen Ortsrand von Linden, unmittelbar an der Ortsdurchfahrt der Gemeindeverbindungsstraße von der St 2336 nach Euerwang.

Das zweigeschossige, unterkellerte Wohnhaus hat eine Grundabmessung von 13,50 m x 9,50 m und ist mit einem Satteldach, Dachneigung 26 Grad, geplant. Der First befindet sich in einer Höhe von rund 8,20 m.

An das Wohnhaus schließt ein Windfang mit Flachdach und eine Doppelgarage mit einer Grundfläche von 11,00 m x 7,00 m an. Die Garage schließt analog zum Wohnhaus mit einem Satteldach, Dachneigung 26 Grad, ab. Der First befindet sich in einer Höhe von rund 4,60 m.

Auf dem Grundstück werden vier Stellplätze sichergestellt.

Das Grundstück ist laut Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Erschließung des Grundstückes ist gesichert.

Die Zufahrt erfolgt über die Stichstraße.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 9:0

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in Linden das gemeindliche Einvernehmen.

Greding, 24.01.2022

Vorsitzender:

Schriftführer:

Manfred Preischl
Erster Bürgermeister

Michael Pfeiffer