



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

**am 10.02.2022
im Sitzungssaal des Rathauses**

I. Tagesordnung

1. Besichtigung Bauhof
2. Bauvoranfrage auf Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit Garage in Greding
3. Bauvoranfrage auf An- und Umbau eines Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus in Greding
4. Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung in Esselberg
5. Bauantrag auf Umbau und Erweiterung des best. Wohnhauses mit Neubau einer Doppelgarage in Kaising
6. Bauantrag auf Neubau einer Basisstation für Mobilfunkbetreiber u.a. für die Vodafone GmbH in Greding
7. Neubau einer Bergehalle für Gartenbaumaschinen in Greding
8. Vorberatung Vermögenshaushalt 2022 - Investitionen Bau
9. 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		
Maria Deinhard	X		
Josef Dintner	X		
Theodor Hiemer	X		
Elisabeth Holzmann	X		
Heike Nuber	X		
Thomas Schmidt	X		bis 18.00 Uhr
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.

Ortssprecher	Anwe- send	Abwe- send	Abwesenheitsgrund
Johann Wolfsteiner	X		

Verwaltung	Funktion
Michael Pfeiffer	Schriftführer
Franz Hiebinger	
Katrin Hubmer	
Michael Pfeiffer	
Anton Schieferdecker	zu TOP 1
Andreas Schneider	zu TOP 1

Sonstige Sachverständige bzw. sachkundige Personen, Presse

Stadtrat Miehl, Stadtrat Herrler, Stadträtin Regensburger zu TOP 1, Herr Luff vom Hilpoltsteiner Kurier zu TOP 1, Herr Rainer Schmidt zu TOP 1

Anzahl der anwesenden Bürgerinnen und Bürger: 3

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
16:30 Uhr	18:25 Uhr

V. Behandlung der Tagesordnungspunkte

TOP 1. Besichtigung Bauhof

Sachverhalt:

Andreas Schneider und Rainer Schmidt werden durch den Bauhof führen und die Betriebsabläufe erläutern.

TOP 2. Bauvoranfrage auf Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit Garage in Greding

Sachverhalt:

Die Antragstellerin aus Greding hat eine Bauvoranfrage auf Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück, Flur-Nr. 949, Gem. Greding, eingereicht.

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

Das Grundstück befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Greding und ist im Flächennutzungsplan teilweise als Grünfläche und teilweise als Dauergrünland in Talräumen und Hangbereichen dargestellt. In Teilbereichen des Grundstückes ist ein Bodendenkmal kartiert.

Das Grundstück ist dem Außenbereich zuzuordnen.

Das Grundstück grenzt an den Bebauungsplan Nr. 16 "Unterm Kalvarienberg - 2. Abschnitt" an.

Laut Bauvoranfrage sind drei Einfamilienhäuser mit Garagen geplant. Die Bebauung soll sich nach den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes richten. Die Zufahrt kann über das Grundstück "Unterm Kalvarienberg 50" erfolgen. Die Prüfung der technischen Erschließung wird bei einer weiteren Verfolgung des Vorhabens beauftragt. Hierfür werden die Kosten vom Bauantragssteller übernommen.

Das Vorhaben wurde vorab mit dem Landratsamt abgestimmt und folgende Stellungnahme ging ein:

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich hier um eine unorganische, städtebauliche Fehlentwicklung, die von Seitens des Landratsamtes abgelehnt wird. Auch in einem Bauleitplanverfahren würde dies so beurteilt werden.

Diskussionsverlauf:

Stadtrat Dintner konnte die Stellungnahme des Landratsamtes nicht nachvollziehen. Mit der Bebauung könnte eine unorganische Fehlentwicklung, die mit dem ursprünglichen Bebauungsplan geschaffen wurde wieder bereinigt werden. Er könne sich ein 13 b - Verfahren vorstellen. Mit einer weiteren Bebauung entlang der Hausener Straße könnte auch eine Geschwindigkeitsreduzierung in diesem Teilbereich erreicht werden. In einer Bebauung sollten die Flur-Nrn. 949 und 950 einbezogen werden. Mit der Zustimmung könne dem Landratsamt signalisiert werden, dass in diesem Bereich eine weitere Bebauung vorstellbar sei.

Bürgermeister Preischl erläuterte die Hintergründe für den ursprünglichen Bebauungsplan. Mit dem Landratsamt und dem Staatlichen Bauamt sei mehrfach über diese Bebauung diskutiert worden. Diese werde von beiden Stellen abgelehnt.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 2:7

Der Bau- und Umweltausschuss versagt der Bauvoranfrage auf Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit Garagen das gemeindliche Einvernehmen aus städtebaulichen Gründen.

TOP 3.	Bauvoranfrage auf An- und Umbau eines Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus in Greding
---------------	---

Sachverhalt:

Der Antragsteller aus Greding hat eine Bauvoranfrage auf An- und Umbau für das bestehende Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Flurstraße 35, Flur-Nr. 1216/6, Gem. Greding eingereicht.

Mit der vorliegenden Bauvoranfrage soll die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens abgeklärt werden. Der Antragsteller strebt eine Nachverdichtung des Grundstückes an.

An der Ostseite des Wohngebäudes soll ein Querriegel (KG, EG und OG) mit einer Grundfläche von 7,00 m x 7,00 m angebaut werden. Dafür wird die vorhandene aufgeschüttete Grünfläche abgetragen. Im Kellergeschoss sind zwei Garagen geplant. Das EG und OG dient dem jeweiligen Geschoss als zusätzliche Wohnfläche.

Abschließen soll das Gebäude mit einem flachgeneigten Satteldach von 10 Grad.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplanes Nr. 11 "Im Mühlthal - Oberhalb der Flurstraße" der Stadt Greding.

Im Bebauungsplan wurden angebaute Hausgruppen mit L-förmigen Baukörper festgesetzt. Die talseitig zweigeschossig und hangseitig eingeschossig erscheinen sollen.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind notwendig, wenn der Antragsteller sein Vorhaben wie beantragt realisieren möchte:

- Befreiung wegen Überbauung der Baulinie nach Osten um 7 Meter (ca. 49 m²)

- Befreiung von der festgesetzten Firstrichtung. Die Firstrichtung des Querriegels soll um 90 Grad gedreht werden.

Gleichlautenden Befreiungen wurden im Geltungsbereich noch nicht erteilt.

Laut § 2 Abs. 1 GaStellV müssen Zu- und Abfahrten zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Abweichungen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen.

Die Zu- und Abfahrtslänge an der nordöstlichen Gebäudeseite beträgt 2,40 m. Eine Behinderung des Verkehrs ist durch die verkürzte Zufahrtslänge nicht zu befürchten. Das Grundstück liegt in einem Wohngebiet, an einer nicht stark frequentierten Straße.

Aus Sicht der Verwaltung sind die benötigten Befreiungen und Abweichungen zur Nachverdichtung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Erschließung des Grundstückes ist gesichert.

Diskussionsverlauf:

Auf Nachfrage von Stadträtin Deinhard bestätigte Frau Hubmer, dass für das Vorhaben ausreichend Stellplätze geschaffen werden.

Weiter führte Frau Hubmer auf Anfrage von Stadtrat Dintner aus, dass von den Nachbarn keine Aussagen vorlägen. Die erforderlichen Abstandsflächen würden eingehalten.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 9:0

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt der Bauvoranfrage auf An- und Umbau eines Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus in Greding das gemeindliche Einvernehmen.

Die notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan und der Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden erteilt.

TOP 4.	Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung in Esselberg
---------------	---

Sachverhalt:

Der Antragsteller aus Egweil hat einen Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Carport auf dem Grundstück Dorfstraße 6, Flur-Nr. 9, Gem. Esselberg, eingereicht.

Das Grundstück ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Das bestehende Wohnhaus wird bis auf das Kellergeschoss abgerissen und an gleicher Stelle neu aufgebaut.

Das Gebäude hat eine Grundabmessung von rund 11,20 m x 9,10 m und macht an der Westseite einen Versatz nach Norden. Dort hat das Wohngebäude eine Grundfläche von rund 9,10 m x 5,75 m. An der nördlichen Gebäudeseite ist ein Balkon mit einer Größe von rund 10 m² geplant.

Der First befindet sich in einer Höhe von 7,90 m. Das Einfamilienwohnhaus soll mit einem Satteldach, Dachneigung 20 Grad, abschließen. Die Dacheindeckung ist laut Baubeschreibung mit dunklen Ziegeln geplant. Die Traufhöhe beträgt 6,26 m. Das Obergeschoss soll mit Holz verkleidet werden.

An der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein Carport mit einer Abmessung von 6,00 m x 5,50 m geplant. Das Carport schließt mit einem Flachdach ab, die mittlere Wandhöhe liegt bei 2,20 m.

An der östlichen Grundstücksfläche sind noch zwei Stellplätze geplant.

Südlich des Grundstückes befindet sich die Kath. Filialkirche St. Nikolaus.

Wegen des direkten Sichtbezuges zur Kirche soll das Wohnhaus aus denkmalschutzrechtlicher Sicht mit naturroten Dachziegeln eingedeckt werden.

Das Grundstück ist laut Flächennutzungsplan als dörfliches Mischgebiet gekennzeichnet. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Die Fläche befindet sich innerhalb einer bebauten Ortschaft. Eine Bebauung ist deshalb nach § 34 BauGB möglich.

Die Erschließung des Grundstückes ist gesichert.

Diskussionsverlauf:

Stadtrat Sorgatz versicherte sich darüber, dass mit dem Bauvorhaben die geplante Dorfplatzgestaltung nicht beeinträchtigt werde.

Stadtrat Dintner sah die Dachneigung von nur 20 Grad etwas kritisch.

Stadtrat Schmidt hielt eine rote Dacheindeckung für nicht zwingend erforderlich.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 9:0

Der Bau- und Unterausschuss erteilt dem Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung in Esselberg das gemeindliche Einvernehmen.

TOP 5.	Bauantrag auf Umbau und Erweiterung des best. Wohnhauses mit Neubau einer Doppelgarage in Kaising
---------------	--

Sachverhalt:

Der Antragsteller aus Kaising hat einen Bauantrag auf Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses mit Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Zur Fürstenstraße 5, Flur-Nr. 131, Gem. Kaising, eingereicht.

Das Grundstück ist bereits mit einem Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut. Die landwirtschaftlichen Gebäude sollen abgerissen werden.

Das bestehende Wohnhaus bleibt unverändert.

An die bestehende Garage wird südlich ein Anbau mit einer Grundfläche von 9,00 m x 8,20 m errichtet. Die Garage wird umgebaut und verschmilzt mit dem Anbau als Wohneinheit. Im OG wird das bestehende Garagengebäude aufgestockt. Die Wohneinheit schließt mit einem Satteldach, Dachneigung 34 Grad, ab. Der First befindet sich in einer Höhe von rund 6,80 m. Die Eindeckung ist mit roten Dachziegeln geplant.

Zwischen den zwei Wohngebäuden ist ein schmales, zurückgesetztes Verbindungsstück mit einer Grundfläche von 8,90 m x 1,50 m geplant. Auch dieses schließt mit einem Satteldach ab.

Im nordöstlichen Grundstücksbereich soll eine Doppelgarage mit einer Abmessung von 6,75 m x 6,50 m errichtet werden. Diese schließt mit einem Flachdach ab.

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

Werden weitere Anschlüsse an den Mischwasserkanal und an die Trinkwasserversorgungsanlage benötigt sind diese auf Kosten des Antragstellers herzustellen. Zusätzliche Grundstückszufahrten sind auf Kosten des Antragstellers herzustellen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 9:0

Der Bau- und Untervtausschuss erteilt dem Bauantrag auf Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses mit Neubau einer Doppelgarage in Kaising das gemeindliche Einvernehmen.

TOP 6.	Bauantrag auf Neubau einer Basisstation für Mobilfunkbetreiber u.a. für die Vodafone GmbH in Greding
---------------	---

Sachverhalt:

Die Vantage Tower GmbH aus Düsseldorf, ein Tochterunternehmen der Vodafone Group, hat einen Bauantrag auf Neubau eines 40,00 m Stahlgittermastes auf dem Grundstück, Flur-Nr. 1518 in Greding eingereicht.

Das Grundstück befindet an der Kreisstraße RH 28 von Greding nach Röckenhofen an der Abzweigung nach Herrnsberg, außerhalb geschlossener Ortschaft.

Die Fläche ist bereits im südwestlichen Grundstücksbereich mit einem 32 m hohen Schleuderbetonmast bebaut. Dieser soll zurückgebaut werden. Das vorhandene Technikgebäude wird weiter genutzt.

An den rund 38 m hohen Gittermast werden Mobilfunkantennen, Blitzschutzanlagen und Antennenkabel, sowie die dazugehörigen Technischeinheiten montiert.

Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB privilegiert.

Gemäß § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist eine Verpflichtungserklärung abzugeben, die beinhaltet, dass bei dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung der Mast mit den zugehörigen Versorgungseinheiten zurückgebaut und die Bodenversiegelung beseitigt wird. Diese liegt dem Bauantrag bei.

Laut Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für Hecken und Feldgehölze dargestellt.

Die verkehrstechnische Erschließung ist gesichert. Eine Wasser- und Abwasserversorgung wird nicht benötigt.

Diskussionsverlauf:

Stadtrat Hiemer führte aus, dass ein Stahlgittermast deutlich „heftiger“ wirke als ein Betonmast.

Stadtrat Sorgatz bezweifelte, dass der bestehende Mast 32 m hoch sei. Außerdem wollte er jegliche Beeinträchtigung der WTD ausschließen.

Bürgermeister Preischl ergänzte, dass beim Antragsteller die Frage nach dem Betonmast angeregt werde. Außerdem werde die Verwaltung die WTD vom Bauvorhaben informieren.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 9:0

Der Bau- und Unterveltausschuss erteilt dem Bauantrag auf Neubau einer Basisstation für Mobilfunkbetreiber in Greding das gemeindliche Einvernehmen.

TOP 7. Neubau einer Bergehalle für Gartenbaumaschinen in Greding

Sachverhalt:

Die Antragstellerin hat einen Bauantrag auf Neubau einer Bergehalle für Gartenbaumaschinen auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 342/2 (nähe Heinrich-Herold-Straße), Gem. Greding, eingereicht.

Das Grundstück wurde grundbuchamtlich geteilt und vermessen.

Das neu vermessene Grundstück ist bereits mit einer gewerblichen Lagerhalle und Nebengebäuden bebaut. Für das Vorhaben sollen die zwei vorhandenen Nebengebäude an der nordöstlichen Grundstücksgrenze abgerissen werden.

An gleicher Stelle soll eine Lagerhalle mit einer Grundfläche von 6,50 m x 14,70 m errichtet werden. Der First befindet sich in einer Höhe von rund 4,30 m und soll mit einem Pultdach, Dachneigung 5 Grad, abschließen.

Die Bergehalle dient laut Betriebsbeschreibung als Lagerplatz für Baumaschinen und Baumaterialien. Die Betriebszeiten am Grundstück selbst sind vorwiegend morgens von 7:00 Uhr bis 7:30 Uhr und dienen der Arbeitsvorbereitung.

Die Halle ist als Grenzbebauung geplant und kann die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung nicht einhalten. Eine Abstandsflächenübernahme der Nachbarn liegt vor.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Nördlich der Kaisinger Straße".

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind notwendig, wenn die Bauwerberin das Vorhaben wie geplant errichten möchten:

- Befreiung wegen Nichteinhaltung des Baufensters
- Laut Bebauungsplan dürfen Gebäude nur mit Satteldach und einer Dachneigung von 25-30 Grad errichtet werden. Das Gebäude ist mit einem Pultdach, Dachneigung 5 Grad, geplant

Gleichlautende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden bisher nicht erteilt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen aber zugestimmt werden. Der Grundstücksbereich wurde im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Laut § 6 der BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbe. Die Befreiungen sind unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Durch die Teilung des Grundstücks ist die Erschließung nicht mehr gesichert. Die Erschließung ist aber durch eine Grunddienstbarkeit in Form eines Leitungsrechts durch die Antragstellerin nachgewiesen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 9:0

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag auf Neubau einer Bergehalle für Gartenbaumaschinen in Greding das gemeindliche Einvernehmen.

Die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden erteilt.

TOP 8. Vorberatung Vermögenshaushalt 2022 - Investitionen Bau

Sachverhalt:

Kämmerer Franz Hiebinger wird die für den Haushalt 2022 und den Folgejahren geplanten Investitionen im Baubereich vorstellen.

Diskussionsverlauf:

Der Bau- und Umweltausschuss nahm von der Vorstellung Kenntnis.

TOP 9. Mitteilungen und Anfragen

Sachverhalt:

Bürgerversammlung Röckenhofen

Bürgermeister Preischl teilte mit, dass am 24. Februar 2022 um 19.30 Uhr die Bürgerversammlung für Röckenhofen mit der Vorstellung der geplanten Abwasserbeseitigung durch das Ing.-Büro Klos im Gredoniaheim stattfindet.

Greding, 11.03.2022

Vorsitzender:

Schriftführer:

Manfred Preischl
Erster Bürgermeister

Michael Pfeiffer