



**Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung  
des Stadtrates**

**am 10.08.2023  
im Sitzungssaal des Rathauses**

**I. Tagesordnung**

1. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung am 13.07.2023
2. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 06.07.2023
3. Vorstellung und Billigung der Fußgänger-Querungen in der Nürnberger Straße und Bergstraße
4. Bebauungsplan Nr. 61 der Stadt Greding für ein Sondergebiet Photovoltaikanlage "Landerzhofen I" - Billigung Vorentwurf
5. Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Greding für ein Sondergebiet Photovoltaikanlage "Landerzhofen III" - Billigung Vorentwurf
6. Bebauungsplan Nr. 62 der Stadt Greding für ein Sondergebiet Photovoltaikanlage "Herrnsberg I" in Herrnsberg - Billigung Vorentwurf
7. 20. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Greding für die Sondergebiete Photovoltaikanlagen in Großhöbing und Landerzhofen - Billigung Vorentwurf
8. 21. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Greding für ein Sondergebiet Photovoltaikanlage Herrnsberg I - Billigung Vorentwurf
9. Bauantrag auf Errichtung eines Sport- und Wellnesshotels und Errichtung eines Bettenhauses in Greding
10. Bauantrag auf Errichtung von 8 Wohneinheiten und 16 Stellplätzen in Greding
11. Bauantrag auf Renovierung des best. Wohn- und Geschäftshauses mit Anbau einer Dachgaube in Greding
12. Sanierung und Instandsetzung Blasiturm- Vorstellung der statischen - konstruktiven Voruntersuchung
13. § 13b BauGB - Information über die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts
14. Antrag auf Übernahme des Defizites des Jahres 2022 für den Waldkindergarten Greding
15. Mitteilungen und Anfragen

## II. Feststellung der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit

Die 21 Mitglieder des Stadtrates wurden ordnungsgemäß geladen.

Mitglieder des Stadtrates	Anwesen-	Abwesen-	Bemerkung zur Anwesenheit
Erster Bürgermeister Manfred Preischl		X	Entschuldigt
Zweiter Bürgermeister Oswald Brigl	X		
Dritter Bürgermeister Hermann Kratzer		X	Entschuldigt
Maria Deinhard	X		
Josef Dintner	X		
Thomas Herrler		X	Entschuldigt
Theodor Hiemer	X		
Elisabeth Holzmann	X		
Dr. Jürgen Metzner	X		
Franz Miehling	X		
Michael Nagel	X		
Heike Nuber	X		
Marina Regensburger	X		
Johann Schmauser	X		
Thomas Schmidt	X		ab 19.35 Uhr
Markus Schneider	X		
Michael Schneider	X		
Susanne Schneider	X		
Gert Sorgatz	X		
Barbara Thäder		X	Entschuldigt
Thomas Weißfeld		X	Entschuldigt

Zweiter Bürgermeister Brigl als Vorsitzender stellt fest, dass der Stadtrat beschlussfähig ist, da sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und 16 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt sind.

Ortssprecher	Anwesen-	Abwesen-	Abwesenheitsgrund
Franz Brigl	X		
Konrad Schlupf	X		

Verwaltung	Funktion
Michael Pfeiffer	Schriftführer
Florian Holzmann	Bauamt
Katrin Hubmer	Bauamt
Andreas Schneider	Bauamt

### Sonstige Sachverständige bzw. sachkundige Personen, Presse

Herr Formstein vom Hilpoltsteiner Kurier, Herr Satzinger vom Büro Klos zu TOP 3  
 Frau Amann von der Fa. Anumar zu TOP 4,5 und 7  
 Herr Wehner vom Büro Team 4 zu TOP 6 und 8

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
19:33 Uhr	21:33 Uhr

### V. Behandlung der Tagesordnungspunkte

#### TOP 1. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung am 13.07.2023

##### 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: 16:0**

Der Stadtrat genehmigt die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 13.07.2023.

#### TOP 2. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 06.07.2023

##### 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: 16:0**

Der Stadtrat genehmigt die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 06.07.2023.

#### TOP 3. Vorstellung und Billigung der Fußgänger-Querungen in der Nürnberger Straße und Bergstraße

##### Sachverhalt:

Das Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG aus Spalt hat die Aufträge mit der Planung und der Ausführung für den Neubau des Regenwasserkanals zur Niederschlagswasserableitung, der Erneuerung des Mischwasserkanals, der Wasserleitung und der Gehwege mit Randbegrenzungen und dem Kreuzungsumbau Nürnberger Straße inkl. der Leistungen des Landkreises Roth entlang der Kreisstraße RH 28.

Herr Satzinger von Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG aus Spalt, wird in der Sitzung des Stadtrates anwesend sein und eine Querungsmöglichkeit für Fußgänger in der Nürnberger Straße und eine Querungshilfe für Fußgänger in der Bergstraße, die unter anderem von der FDP-Fraktion beantragt wurden, dem Stadtrat vorstellen.

#### **Diskussionsverlauf:**

Stadtrat Sorgatz regte an, die Grünfläche, die in der Bergstraße nördlich der Querung entsteht, für Parkplätze vorzusehen, um den Parkdruck gerade bei Beerdigungen zu reduzieren.

Zweiter Bürgermeister Brigl ergänzte, dass dies im Zuge der Planungen für den Umgriff der Martinskirche im Rahmen der Städtebauförderung berücksichtigt werden könne.

#### **Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 16:0**

Der Stadtrat billigt die Planung vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG aus Spalt, über die Querungsmöglichkeit für Fußgänger in der Nürnberger Straße und über die Querungshilfe für Fußgänger in der Bergstraße in Greding.

<b>TOP 4.</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 61 der Stadt Greding für ein Sondergebiet Photovoltaikanlage "Landerzhofen I" - Billigung Vorentwurf</b>
---------------	---

#### **Sachverhalt:**

Der Aufstellungsbeschluss für die Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 der Stadt Greding für das Sondergebiet "Photovoltaikanlage Landerzhofen I" wurde in der Stadtratssitzung am 13.07.2023 gefasst.

Nun soll die Planung ausgelegt um die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der benachbarten Gemeinden vorzunehmen.

Frau Amann von der Firma Anumar wird in der Sitzung die Vorentwürfe für die Aufstellung des Bebauungsplans vorstellen.

#### **Diskussionsverlauf:**

Frau Amann ergänzte, dass die Festsetzung im Bebauungsplan, dass kein Mulchen der Fläche erlaubt sei, noch geändert werde.

#### **Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 13:2**

Der Stadtrat billigt den Vorentwurf für den Bebauungsplan mit Satzung und integriertem Grünordnungsplan, Begründung mit Umweltbericht und die Vorhaben- und Erschließungsplanung für das Sondergebiet "Photovoltaikanlage Landerzhofen I" in Landerzhofen, Bebauungsplan Nummer 61, in der vorliegenden Fassung vom 10.08.2023 und beschließt die frühzeitige Auslegung.

Die Stadtverwaltung bzw. das Büro Neidl & Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbH aus Sulzbach-Rosenberg werden gemäß § 4b des Baugesetzbuches (BauGB) ermächtigt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Stadtrat Dintner enthielt sich wegen persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO der Beratung und Abstimmung.

<b>TOP 5.</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Greding für ein Sondergebiet Photovoltaikanlage "Landerzhofen III" - Billigung Vorentwurf</b>
---------------	---

**Sachverhalt:**

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Greding für das Sondergebiet "Photovoltaikanlage Landerzhofen III" wurde in der Stadtratssitzung am 13.07.2023 gefasst.

Nun soll die Planung ausgelegt um die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der benachbarten Gemeinden vorzunehmen.

Frau Amann von der Firma Anumar wird in der Sitzung die Vorentwürfe für die Aufstellung des Bebauungsplans vorstellen.

Im Aufstellungsbeschluss liegt die Teilfläche der Flur-Nr. 295, Gem. Landerzhofen. Diese Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans, wurde aber bei der Aufzählung der Grundstücke nicht mit aufgeführt. Dies wird im Zuge der Billigung nachgeholt.

**Diskussionsverlauf:**

Ortssprecher Brigl wünschte sich eine Umbenennung der Fläche in „Attenhofen I“. Ansonsten sei die Akzeptanz der Bürger eher positiv, da die Fläche nicht einsehbar sei und schlechte Bodenqualität habe.

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 14:2**

Der Stadtrat billigt den Vorentwurf für den Bebauungsplan mit Satzung und integriertem Grünordnungsplan, Begründung mit Umweltbericht und die Vorhaben- und Erschließungsplanung für das Sondergebiet "Photovoltaikanlage Landerzhofen III" in Landerzhofen, Bebauungsplan Nummer 70, in der vorliegenden Fassung vom 10.08.2023 und beschließt die frühzeitige Auslegung.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 290, 291, 292 (TF), 294 (TF), **295 (TF)** und 296 (TF), Gemarkung Landerzhofen.

Die Stadtverwaltung bzw. das Büro Neidl & Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbH aus Sulzbach-Rosenberg werden gemäß § 4b des Baugesetzbuches (BauGB) ermächtigt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

<b>TOP 6.</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 62 der Stadt Greding für ein Sondergebiet Photovoltaikanlage "Herrnsberg I" in Herrnsberg - Billigung Vorentwurf</b>
---------------	---

**Sachverhalt:**

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 der Stadt Greding für das Sondergebiet "Photovoltaikanlage Herrnsberg I" wurde in der Stadtratssitzung am 19.01.2023 gefasst.

Nun soll die Planung ausgelegt um die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der benachbarten Gemeinden vorzunehmen.

Herr Wehner vom Büro TEAM 4 Bauernschmitt - Wehner, Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH aus Nürnberg wird in der Sitzung den Vorentwurf für die Aufstellung des Bebauungsplans vorstellen.

#### **Diskussionsverlauf:**

Der Stadtrat sprach sich dafür aus, dass folgende Änderungen im Vorentwurf noch vorgenommen werden müssen:

- Sichtdreieck an der Einmündung zur GV-Straße ist vorzusehen
- Von der GV-Straße ist eine freie Fläche (ohne Eingrünung) von mindestens 5 m vorzusehen
- Die Nebenanlagen und Module dürfen eine max. Höhe von 3,50 haben
- Die Gebäude dürfen eine max. Höhe von 5 m haben.

Stadtrat Schmauser schlug darüber hinaus vor, einen Rehdurchschlupf zu verwirklichen, sofern dies versicherungstechnisch möglich sei.

#### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis: 14:2**

Der Stadtrat billigt den Vorentwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Satzung, Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan, Begründung mit Umweltbericht und die Vorhaben- und Erschließungsplanung für das Sondergebiet "Photovoltaikanlage Herrnsberg I" in Herrnsberg, Bebauungsplan Nummer 62, in der vorliegenden Fassung vom 23.05.2023 und beschließt die frühzeitige Auslegung.

Die Stadtverwaltung bzw. das Büro TEAM 4 Bauernschmitt - Wehner, Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH aus Nürnberg werden gemäß § 4b des Baugesetzbuches (BauGB) ermächtigt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

<b>TOP 7.</b>	<b>20. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Greding für die Sondergebiete Photovoltaikanlagen in Großhöbing und Landerzhofen - Billigung Vorentwurf</b>
---------------	--

#### **Sachverhalt:**

Der Aufstellungsbeschluss zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Greding für die Sondergebiete Photovoltaikanlagen in Großhöbing und Landerzhofen wurde in der Stadtratssitzung am 13.07.2023 gefasst.

Frau Amann von der Firma Anumar wird in der Sitzung den Vorentwurf für die 20. Änderung des Flächennutzungsplans vorstellen.

Im Aufstellungsbeschluss liegt die Teilfläche der Flur-Nr. 295, Gem. Landerzhofen. Diese Fläche liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans, wurde aber bei der Aufzählung der Grundstücke nicht mit aufgeführt. Dies wird im Zuge der Billigung nachgeholt.

## **Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 13:2**

Der Stadtrat billigt den Vorentwurf zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und Begründung mit Umweltbericht der Stadt Greding für die Sondergebiete Photovoltaikanlagen in Großhöbing und Landerzhofen in der vorliegenden Fassung vom 10.08.2023.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst bei der Photovoltaikanlage Landerzhofen III die Grundstücke Fl. Nr. 290, 291, 292 (TF), 294 (TF), **295 (TF)** und 296 (TF), Gemarkung Landerzhofen.

Die Stadtverwaltung bzw. das Büro Neidl & Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbH aus Sulzbach-Rosenberg werden gemäß § 4b des Baugesetzbuches (BauGB) ermächtigt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Stadtrat Dintner enthielt sich wegen persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO der Beratung und Abstimmung.

<b>TOP 8.</b>	<b>21. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Greding für ein Sondergebiet Photovoltaikanlage Herrnsberg I - Billigung Vorentwurf</b>
---------------	--

## **Sachverhalt:**

Der Aufstellungsbeschluss zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Greding für ein Sondergebiet "Photovoltaikanlage Herrnsberg I" wurde in der Stadtratssitzung am 22.06.2023 gefasst.

Herr Wehner vom Büro TEAM 4 Bauernschmitt - Wehner, Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH aus Nürnberg wird in der Sitzung den Vorentwurf für die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes vorstellen.

## **Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 14:2**

Der Stadtrat billigt den Vorentwurf zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und Begründung mit Umweltbericht der Stadt Greding für ein Sondergebiet „Photovoltaikanlage Herrnsberg I“ in der Gemarkung Herrnsberg in der vorliegenden Fassung vom 23.05.2023.

Die Stadtverwaltung bzw. das Büro TEAM 4 Bauernschmitt - Wehner, Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH aus Nürnberg werden gemäß § 4b des Baugesetzbuches (BauGB) ermächtigt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

<b>TOP 9.</b>	<b>Bauantrag auf Errichtung eines Sport- und Wellnesshotels und Errichtung eines Bettenhauses in Greding</b>
---------------	--

## **Sachverhalt:**

Für das Grundstück "Nürnberger Straße 15", Flur-Nr. 809 und 809/1, Gem. Greding, ist ein Bauantrag auf Errichtung eines Sport- und Wellnesshotels und Errichtung eines Bettenhauses in Greding eingereicht worden.

Das Grundstück ist bereits mit einem Gebäude bebaut. Dieses bleibt in seiner Nutzung unverändert und ist von der Baumaßnahme nicht betroffen.

Im südöstlichen Grundstücksbereich ist ein Sport- und Wellnesskomplex geplant. In diesem Bereich sind drei Spiel- und Sporthallen und ein Wellnessbereich geplant. Im nordwestlichen Bereich ist eine Tiefgarage mit Bettenhaus geplant.

Der Höhenbezugspunkt ist im Bebauungsplan mit 399,74 ü. NN festgelegt und ist als Bezugspunkt 0 festgesetzt.

Die Dacheindeckung der Satteldächer ist mit roten Tonbiberschwanzziegeln geplant. Die Flachdächer werden begrünt.

Die Sport- und Spielhalle I hat eine Grundfläche von rund 175 m<sup>2</sup> und ist durch ein Angebautes Treppenhaus mit der Tiefgarage und den angrenzenden Wellnessbereich verbunden. Der First befindet sich in einer Höhe von 3,90 m über 0. Die Halle schließt mit zwei Satteldächern, Dachneigung 40 Grad, ab.

Die Sport- und Spielhalle II hat eine Grundfläche von rund 140 m<sup>2</sup> und schließt mit einem Satteldach, Dachneigung 40 Grad ab. Der First befindet sich einer Höhe von rund 8,60 m über 0.

Zwischen den zwei Sporthallen entsteht ein Wellness- und Fitnessbereich. Mit einer Grundfläche von rund 350 m<sup>2</sup>. Der Fitnessbereich und die Schwimmbadtechnik befinden sich im 1. Untergeschoss. Der Wellnessbereich mit Schwimmhalle und Umkleiden befindet sich im Erdgeschoss. Dieser Trakt schließt mit einem Flachdach ab und befindet sich in einer Höhe von 1,20 m über 0. Auf dem befindet sich ein Relax Pavillion mit einer Grundfläche von rund 33 m<sup>2</sup> und schließt mit einem Flachdach ab. Der restliche Dachbereich wird als Dachgarten genutzt.

An der südlichen Grundstücksfläche ist die Sport- und Spielhalle III geplant. Diese wird baugleich zu den Grundproportionen wie die Sporthalle II errichtet.

Diese zwei Sporthallen sind mit einem Squashcourt mit einer Grundfläche von rund 65 m<sup>2</sup> verbunden. Diese ist mit einem begrünten Flachdach geplant und befindet sich in einer Höhe von 2,20 m über 0.

Im südwestlichen Grundstücksbereich soll ein Bettenhaus mit Tiefgarage entstehen. Das Gebäude hat im 1. Untergeschoss eine Grundfläche von 841 m<sup>2</sup>. In der Tiefgarage sind 21 Stellplätze mit Lagerräumen geplant.

Im Erdgeschoss wird das westliche Untergeschoss mit dem Bettenhaus überbaut. Dies hat eine Abmessung von rund 37 mx 15 m und erstreckt sich über das EG, 1 OG und DG. Der restliche Bereich des 1. Untergeschosses schließt mit einem begrünten Flachdach ab und befindet sich 3,45 m über 0. Der First des Bettenhauses befindet sich nördlich in einer Höhe von 9,50 m über 0 und an der Südseite rund 8,50 m über 0 m.

Im Bettenhaus sind 23 Zimmer mit 66 Betten geplant.

Im Außenbereich ist noch Biergarten für Hotelgäste geplant.

Die Erschließung des Grundstückes ist gesichert.



Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 40 „Sondergebiet Familien- und Sporthotel“ in Greding. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten.

Laut Stellplatzberechnung werden 36 Stellplätze benötigt. 21 werden in der Tiefgarage und 15 am Areal nachgewiesen.

Der 2. Rettungsweg wird durch Außentreppen sichergestellt.

## **Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 16:0**

Der Stadtrat erteilt dem Bauantrag auf Errichtung eines Sport- und Wellnesshotels und Errichtung eines Bettenhauses in Greding das gemeindliche Einvernehmen.

### **TOP 10.**

### **Bauantrag auf Errichtung von 8 Wohneinheiten und 16 Stellplätzen in Greding**

#### **Sachverhalt:**

Für das Grundstück „Mettendorfer Weg 16“, Flur-Nr. 395, Gem. Greding, wurde ein Bauantrag auf Errichtung von 8 Wohnungen und 16 Stellplätzen eingereicht.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut. Der L-förmige Baukörper hat eine Grundabmessung von 21,20 m x 10,20 bzw. x 17,06 m. An das Wohnhaus ist eine Garage mit einer Grundfläche von 7,70 m x 7,50 m angebaut. Das Wohnhaus schließt mit einem Satteldach, Dachneigung 14 Grad, ab. Die Garage schließt mit einem Flachdach ab.

Die bestehenden Gebäude erscheinen talseitig 2-geschossig und bergseitig 1-geschossig. Der First befindet sich talseitig in einer Höhe von 7,20 m und bergseitig in einer Höhe von 4,40 m (Wandhöhe talseitig: 5,70 m; bergseitig: rund 2,90 m).

Der Bauantrag wurde bereits am 24.11.2022 im Bau- und Umweltausschuss behandelt. Der Bau- und Umweltausschuss versagte das gemeindliche Einvernehmen.

Bauantrag vom 24.11.2022

Der bestehende Bungalow soll mit einer reinen Wandhöhe von 4,00 m aufgestockt werden. Bei einer Dachneigung von 35 Grad ergibt sich bergseitig eine Firsthöhe von 11,07 m und talseitig eine Firsthöhe von rund 14,00 m. Die Garage wird bergseitig um rund 3,10 m verlängert und wird mit einem eingeschossigen Satteldach überdacht. Die Seitenwände bleiben offen. Die frühere Garage wird im OG als Dachterrasse umgenutzt.

Im Untergeschoss ist eine Wohneinheit und Abstell-, Keller- und Hobbyräume geplant. Im Erdgeschoss sind zwei Appartements und zwei weitere Wohneinheiten geplant. Im Obergeschoss sind ein Appartement und zwei Wohneinheiten geplant.

Die Wohnungen im Obergeschoss werden an der nördlichen Gebäudeseite über eine Außentreppenanlage erschlossen.

An der nördlichen Grundstücksseite sind 8 Stellplätze und Flächen für Fahrräder und Mülltonnen geplant.

An der nordöstlichen Grundstücksseite wird eine Zufahrt mit einer Länge von 42 m und einer Breite von 3 m neu errichtet um zu den weiteren 8 geplanten Stellplätzen zu gelangen.

Bauantrag vom Juni 2023

Der bestehende Bungalow ist jetzt mit einem flachen Pultdach, Dachneigung 5 Grad, geplant.

Dadurch ergibt sich bei einer Aufstockung der Wandhöhe um rund 3,80 m eine Firsthöhe von 7,30 m bergseitig (= auch Wandhöhe) und talseitig von 10,60 m.

Die Baupläne von Nov. 2022 und Juni 2023 sowie eine Gegenüberstellung der Schnitte hängen an.

Laut § 34 Abs. 1 BauGB muss sich das Gebäude u.a. nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung einfügen.

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach:

der absoluten Größe (Höhe, Breite, Tiefe, Geschosszahl) und dem Verhältnis zur Grundfläche zur vorhandenen Fläche.

Das Gebäude weist eine Geschosszahl von drei Vollgeschossen auf.

Die umliegende Wohnbebauung weist eine Wandhöhe von maximal 6,30 m auf.

Das Bauvolumen hat sich zu den damaligen Plänen, durch das flachgeneigte Dach, geändert.

Die Wandhöhe des Gebäudes verringert sich minimal. Die Firsthöhe verringert sich um ca. 3,70 m.

Auch sollte ein Immissionsgutachten vorgelegt werden, dass belegt, dass der Gebietscharakter des angrenzenden Gewerbegebiets nicht beeinträchtigt wird und die vorhandenen Immissionen der geplanten Nachverdichtung nicht entgegenstehen.

Ein Gutachten liegt dem Landratsamt vor.

Eine Stellungnahme zum Gutachten hat das Landratsamt noch nicht abgegeben.

Deshalb empfiehlt die Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen, bis eine aussagekräftige Stellungnahme vom Landratsamt vorliegt, dass das angrenzende Gewerbegebiet in deren Nutzung nicht eingeschränkt wird.

Die Stadt Greding ist zu ihrem gemeindlichen Einvernehmen, bei geänderter Sachlage, nochmals zu beteiligen.

## **Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 16:0**

Der Stadtrat versagt dem Bauantrag auf Errichtung von 8 Wohnungen und 16 Stellplätzen in Greding das gemeindliche Einvernehmen.

Die Stadt Greding ist zu ihrem gemeindlichen Einvernehmen, bei geänderter Sachlage, nochmals zu beteiligen.

### **TOP 11.**

### **Bauantrag auf Renovierung des best. Wohn- und Geschäftshauses mit Anbau einer Dachgaube in Greding**

#### **Sachverhalt:**

Für das Grundstück "Georg-Jobst-Gasse 4", Flur-Nr. 137/0, Gem. Greding, ist ein Bauantrag auf Renovierung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses mit Anbau einer Dachgaube eingegangen.

Das Gebäude bleibt in seiner Grundkubatur bestehen. Im Erdgeschoss bleibt der Verkaufsladen bestehen. Die anderen Räume werden als Wohn- und Geschäftsräume umgenutzt. Das 1. und 2. Obergeschoss wird als eine Wohneinheit genutzt und umgebaut. An der nordöstlichen Dachfläche wird eine Gaube mit einer Abmessung von rund 2,60 x 2,80 m. Abschließen soll die Dachgaube mit einem Schleppdach, Dachneigung 15 Grad. Geplant ist eine Eindeckung mit roten Ziegeln.

Beim Gebäude wird an der nördlichen Gebäudeseite das bestehende Schaufenster zurückgebaut und wird durch zwei Fenster mit einer Größe von 1,28 m x 1,43 m, analog zum Bestand, ersetzt.

Der Stellplatznachweis wurde angefordert und wird nachgereicht.

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.

Im Ensemblebereich sind für Neueindeckungen der Dachflächen naturrote Tonbiberschwanzziegel zu verwenden.

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: 16:0**

Der Stadtrat erteilt dem Bauantrag auf Renovierung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses mit Anbau einer Dachgaube in Greding das gemeindliche Einvernehmen.

<b>TOP 12.</b>	<b>Sanierung und Instandsetzung Blasiturm- Vorstellung der statischen - konstruktiven Voruntersuchung</b>
----------------	---

### **Sachverhalt:**

Das Ingenieurbüro Wolfrum aus Obermässing, wurde beauftragt eine statisch-konstruktive Voruntersuchung für den Blasiturm zu erarbeiten. Die Voruntersuchung umfasst einen Maßnahmenkatalog mit Kostenschätzung, eine Fotodokumentation der Hauptschäden sowie eine Schadenskartierung in den Grundrissen und dem Querschnitt des Turmes.

Bei der Voruntersuchung wurden folgende Schäden festgestellt:

- Über dem Rundbogen der südwestlichen Außenwand haben sich starke Vertikalrisse eingestellt. Ursachen hierfür sind:
  - Setzungen der Gründung im Bereich der Widerlager des Rundbogens
  - Eine mangelhafte Vermörtelung und mangelhafter Mauerwerksverbund der Bruchsteine
- An der Nordwestlichen Außenwand hat sich in Höhe des 2. Obergeschosses ein Vertikalriss eingestellt. Ursache hierfür sind Änderungen im Mauerwerksgefüge. Das neue und alte Mauerwerk ist nicht ausreichend verzahnt und reist auf.
- Die komplette Fassadenfläche des Turms weist stellenweise lockere und hohlliegende Putzstellen auf. In Teilbereichen fehlt der Putz komplett oder ist ausgewaschen.

- An den Außenwänden des Turms sind vereinzelt Fehlstellen im Mauerwerk und an der Verfugung vorhanden.
- Der Wandanschluss der Stadtmauer an das Turmmauerwerk ist unsachgemäß ausgeführt. Die Dauerhaftigkeit ist aufgrund der offenen Bauwerksfuge eingeschränkt.
- Es wurden keine Bauteilöffnungen an den Traufen angelegt. Die Traufkonstruktion konnte nicht untersucht werden. Es dringt Feuchtigkeit über das Stirnholz freiliegender Traufhölzer in die Konstruktion ein. Es ist von starken Feuchteschäden an der Traufhölzern (Zerrbalkenköpfe, Sparrenfußpunkte, Mauerlatte) auszugehen.
- Das Wurzelwerk des Efeus dringt in das Mauerwerk ein und entfestigt dieses. Eine fortschreitende Zerstörung des Bruchsteinmauerwerks durch Feuchtigkeit und Frost tritt ein.
- Die Dachziegel sind teilweise gebrochen und in einem mangelhaftem Zustand. Außerdem sind die Ziegel nicht gegen Windsog gesichert. Die Dauerhaftigkeit ist eingeschränkt. Die Verkehrssicherheit ist nicht mehr gegeben.

Die vorgenannten Schäden sollen im Zuge der Sanierungsarbeiten behoben werden. Folgende Arbeiten sind infolge dessen zu vergeben:

- Gerüstarbeiten
- Zimmererarbeiten
- Dachdeckerarbeiten
- Spenglerarbeiten
- Baumeister- und Spezialbaumeisterarbeiten

Die Verkehrssicherheit, Standsicherheit und die Dauerhaftigkeit des Blasiturms sind aufgrund der geschädigten Konstruktionshölzer sehr stark beeinträchtigt. Eine Schadensausbreitung und Folgeschäden können dazu führen, dass die Standsicherheit einzelner Bauteile des Turms nicht mehr gegeben ist.

Eine kurzfristige Sanierung der Dachfläche mit Dachstuhl wird dringendst empfohlen.

Die Untersuchung der Fundamente mit der anschließenden Sanierung kann in das Folgejahr verschoben werden.

Die Gesamtkosten für die geschilderte Sanierung des Turmes betragen nach der Kostenschätzung des Ingenieurbüros Wolfrum 264.000,- EUR. Die Nebenkosten sowie die gesetzliche Mehrwertsteuer sind im vorgenannten Betrag enthalten.

## **Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 16:0**

Der Stadtrat beschließt die Sanierung der Dachfläche mit Dachstuhl, Außenputz und Rissanierung des Außenmauerwerks des Blasiturms, zu einem geschätzten Kostenaufwand in Höhe von 209.500,00 Euro. Das Bauamt der Stadt Greding übernimmt die Leistung HOAI §34 LP 5-9. Die Verwaltung wird beauftragt, die möglichen Zuschussanträge zu stellen.

**TOP 13.**

**§ 13b BauGB - Information über die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts**

**Sachverhalt:**

Das BVerwG hat mit Urteil vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauBG ohne Umweltprüfung überplant werden darf.

Das Gericht kommt danach zum Ergebnis, dass § 13b BauGB wegen des Vorrangs des Unionsrecht nicht angewendet werden dürfe und dieser Verfahrensmangel die Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge habe, verweist aber auf die einjährige Rügefrist nach § 215 Abs. 1 BauGB.

Eine ausführliche Urteilsbegründung liegt noch nicht vor.

Die Entscheidung kommt laut Bayerischen Gemeindetag überraschend, zumal viele Obergerichte der Länder bislang zu einem anderen Ergebnis gekommen sind, und hat zum jetzigen Stand mangels Urteilsbegründung nicht abschließend zu beurteilten Folgen für die betreffenden Bauleitplanungen. Anbei eine erste Einschätzung:

- Für Neuplanungen dürfte der § 13 b BauGB in seiner heutigen Fassungen unanwendbar sein.
- Anhängige Bauleitplanverfahren müssen wohl in das Regelverfahren übergeleitet werden, in dem dann eine Umweltprüfung nebst Umweltbericht erstellt und gegebenenfalls Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden. Die damit einhergehenden Anpassungen sind zudem im Rahme der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abzustimmen.
- Für bestehende Bebauungspläne ist nach § 13 b BauGB zu prüfen, ob der Verfahrensfehler wegen Ablaufs der einjährigen Rügefrist seit Bekanntmachung nach § 215 Abs. 1 BauBG unbeachtlich geworden ist. Voraussetzungen dafür ist allerdings, dass eine konkrete Belehrung nach § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung enthalten war. Insbesondere bei Bauleitplänen, bei denen die Rügefrist noch nicht abgelaufen ist, gilt es im Hinblick auf zukünftige Baugenehmigungen den Bestand des Bebauungsplans kritisch zu prüfen.

Folgende Bauleitpläne der Stadt Greding wurden im § 13 b Verfahren erlassen:

Einjährige Rügefrist seit der Bekanntmachung unbeachtlich geworden:

- B-Plan Nr. 43 "Distelfeld II" in Greding
- B-Plan Nr. 46 "Weinberg" in Grafenberg
- B-Plan Nr. 54 "Lohfeld" in Österberg

Laufende Bauleitplanverfahren die in der Aufstellung sind:

- B-Plan Nr. 49 "Distelfeld III" in Greding - Aufstellungsbeschluss
- B-Plan Nr. 55 "Zum Spitzgarten II" in Röckenhofen - Aufstellungsbeschluss

Laufende vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren die in der Aufstellung sind:

- B-Plan Nr. 58 "Kirchsteig" in Herrnsberg - Aufstellungsbeschluss
- B-Plan Nr. 59 "Attenhofener Straße" in Greding - Aufstellungsbeschluss

### Diskussionsverlauf:

Der Stadtrat nimmt die Entscheidung des BVerwG zum § 13b BauGB zur Kenntnis.

<b>TOP 14.</b>	<b>Antrag auf Übernahme des Defizites des Jahres 2022 für den Waldkindergarten Greding</b>
----------------	--

### **Sachverhalt:**

Das BRK Südfranken beantragt die Übernahme des Defizits aus dem Betriebsjahr 2022 des Waldkindergartens Greding.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 19.05.2020 einer grundsätzlichen Defizitübernahme zugestimmt.

Das Defizit aus dem Jahr 2022 beträgt 70.922,84 Euro und ist nach Angaben des BRK Südfranken darauf zurückzuführen, dass in 2022 bei 18 verfügbaren Plätzen durchschnittlich 11 Kinder betreut wurden und somit keine Vollausslastung vorlag. In der Sitzung am 16.04.2020 wurde dem Ferienausschuss vorgestellt, dass bei einer Vollausslastung mit 20 Kindern mit einem Defizit in Höhe von ca. 40.000 Euro zu rechnen ist. Das BRK Südfranken teilte mit, dass die Zahl der betreuten Kinder ansteigend ist.

Die Verwaltung erachtet aufgrund dieser Sachlage die Höhe des Defizits als nachvollziehbar. Es liegt eine Kalkulation über das Defizit vor, welche von den Stadträtinnen und Stadträten in der Kämmerei eingesehen werden kann.

### **Diskussionsverlauf:**

Stadtrat Markus Schneider stellte klar, dass der Haushaltsansatz bei dieser Haushaltsstelle aufgrund der vorhandenen Beschlüsse zu gering sei und künftig angepasst werden soll.

### **Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 16:0**

Die Stadt Greding übernimmt das Defizit des Waldkindergartens Greding in Höhe von 70.922,84 Euro aus dem Betriebsjahr 2022.

## **TOP 15. Mitteilungen und Anfragen**

### **Sachverhalt:**

#### **Treppenanlage an der Kirche Euerwang**

Stadtrat Schmauser kritisierte, dass sich die Stadt nicht an den Kosten der Sanierung der Treppenanlage an der Kirche in Euerwang beteilige. Dies werde in Euerwang als Geringschätzung für den Ort aufgefasst.

Zweiter Bürgermeister Brigl erwiderte, dass dies keine Geringschätzung sei. Der Bauausschuss habe die Situation mehrfach besichtigt und keinen Handlungsbedarf der Stadt gesehen. Gleichzeitig bat er die Verwaltung eine Unterstützung nochmal zu überdenken.

#### **Baustelle an der Kreuzung WTD-Abzweig Herrnsberg und Bergstraße/Nürnberger Straße**

Stadträtin Nuber führte aus, dass durch die geplanten Baumaßnahmen an der Kreuzung WTD-Abzweig Herrnsberg und Bergstraße/Nürnberger Straße die Zufahrt von Röckenhofen nach Greding für nahezu zwei Jahre gesperrt sei. Aus diesem Grund müsse der Zeitplan nochmals überdacht werden und nach Möglichkeit mehrere Bauabschnitte gleichzeitig umgesetzt werden.

Geschäftsleiter Pfeiffer gab zu Bedenken, dass es sich dabei in erster Linie um Baustellen des Landkreises handle. Die Verwaltung habe bereits intensiv versucht, die Beeinträchtigungen zu minimieren.

Greding, 22.09.2023

Vorsitzender:

Schriftführer:

Oswald Brigl  
Zweiter Bürgermeister

Michael Pfeiffer