



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

**am 24.11.2022
im Sitzungssaal des Rathauses**

I. Tagesordnung

1. Ortsbegehungen der Liegenschaften Marktplatz 15 ehem. Herrler sowie Rathaus Marktplatz 11+13 und Beratung über ein Nutzungskonzept
2. Informationen zu den eingegangenen Anträgen für Freiflächenphotovoltaikanlagen
3. Beratung über den Ankauf von zusätzlichen Geschwindigkeitsmessgeräten
4. Bauvoranfrage auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Obermässing
5. Bauantrag auf Errichtung von 8 Wohnungen und 16 Stellplätzen in Greding
6. Bauantrag auf Wohnhauserweiterung und Nutzungsänderung zum Zweifamilienwohnhaus in Röckenhofen
7. Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Landerzhofen
8. Bauantrag auf Umbau eines Zweifamilienhauses mit Dachgeschossausbau und Errichtung einer Garage in Attenhofen

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		
Michael Nagel	X		ab 16.55 Uhr
Heike Nuber	X		
Thomas Schmidt	X		bis 16.55 Uhr
Markus Schneider (Vertretung für Thomas Weißfeld)	X		
Gert Sorgatz	X		
Thomas Weißfeld		X	Entschuldigt

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	Bauamt
Anton Schieferdecker	Bauamt

Sonstige Sachverständige bzw. sachkundige Personen, Presse
Herr Luff vom Hilpoltsteiner Kurier

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
15:00 Uhr	17:16 Uhr

V. Behandlung der Tagesordnungspunkte

TOP 1.	Ortsbegehungen der Liegenschaften Marktplatz 15 ehem. Herrler sowie Rathaus Marktplatz 11+13 und Beratung über ein Nutzungskonzept
---------------	---

Sachverhalt:

Der Bauausschuss besichtigte die beiden Rathäuser und das Anwesen Marktplatz 15 (Herrler).

Diskussionsverlauf:

Bürgermeister Preischl führte aus, dass von Seiten der Verwaltung folgende Themen / Problemstellungen vorhanden seien:

- Zusammenlegung Bauamt
- Zusammenlegung Kämmerei
- Trennung Standesamt / Öffentliche Sicherheit und Ordnung
- Arbeitsplatz für Auszubildende
- Zusammenlegung EDV und EDV-Raum
- Büro für VHS und Musikschule

Zusätzlich sei ein Raumbedarf für die Seniorenarbeit angemeldet worden.

Stadträtin Nuber wünschte sich eine Belebung der Innenstadt und konnte sich einen Laden für die Öffentlichkeit z.B. mit regionalen Produkten oder ein Café vorstellen.

Stadtrat Sorgatz sprach sich ebenfalls für einen Laden aus und plädierte für einen Eine-Welt-Laden.

Stadtrat Dintner hielt die Vorschläge für gut und war der Meinung, dass weitere Ideen gesammelt werden sollten.

Stadtrat Hiemer sprach sich dafür aus, in den Fraktionen darüber zu beraten.

Stadtrat Schmidt forderte einen Austausch mit dem Architekten.

Stadtrat Markus Schneider schlug vor, die Ideen der Bevölkerung einzubinden.

Stadtrat Hiemer ergänzte, dass dies analog der Dorfwerkstätten geschehen könne.

Bürgermeister Preischl war der Meinung, dass zunächst der Bedarf der Verwaltung genau definiert werden müsse. Erst anschließend könne über die verbleibenden Flächen diskutiert werden.

Stadtrat Schmidt schloss sich dieser Meinung an. Zunächst komme die Verwaltung und anschließend eine restliche Nutzung.

Bürgermeister Preischl bat abschließend die Fraktionen um Beratung und um weitere Vorschläge.

TOP 2.	Informationen zu den eingegangenen Anträgen für Freiflächenphotovoltaikanlagen
---------------	---

Sachverhalt:

Für folgenden Flächen sind bereits Anträge - auf Grundlage des Leitbilds - auf Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen eingegangen:

- Fa. Anumar GmbH, Ingolstadt, Flur-Nr. 106, 114 und 116 der Gemarkung Landerzhofen
- Fa. Anumar GmbH, Ingolstadt, Flur-Nr. 995, 996, 997, 998 und 1001 der Gemarkung Großhöbing
- Fa. Südwerk, Burgkunstadt, Flur-Nr. 321 und 331 der Gemarkung Herrnsberg
- Fa. GP-Joule GmbH, Reußenköge, Flur-Nr. 104,105 und 112 der Gemarkung Euerwang
- Fa. GP-Joule GmbH, Reußenköge, Flur-Nr. 272 der Gemarkung Grafenberg
- Fa. BBV LandSiedlung, München, Flur-Nr. 174, 176 und 177 der Gemarkung Herrnsberg

Die Flächen werden in der nächsten Bau- und Unterveltausschuss am 08.12.2022 vor Ort besichtigt.

TOP 3.	Beratung über den Ankauf von zusätzlichen Geschwindigkeitsmessgeräten
---------------	--

Sachverhalt:

Im Jahr 2019 wurde 9 feste Geschwindigkeitsmessgeräte der Fa. via traffic controlling, Gerätetyp via basic D mit Datenspeicher, angeschafft.

Im Jahr 2021 wurden nochmal 3 Geräte beschaffen. Die Geräte wurden über das Regionalbudget der ILE Jura-Rothsee mit 80% gefördert.

Die Messgeräte wurden an folgenden Standorten fest installiert:

- Greding, Ortseingang von Landerzhofen kommend
- Greding, Ortseingang von Kaising kommend

- Greding, Ortseingang von Kraftsbuch kommend
- Grafenberg, Ortseingang von Kraftsbuch kommend
- Grafenberg, Ortseingang von Euerwang kommend
- Kraftsbuch, Ortseingang von Grafenberg kommend
- Landerzhofen, Ortseingang von Greding kommend
- Landerzhofen, Ortseingang von Litterzhofen kommend
- Linden, Ortseingang von Kraftsbuch kommend
- Kraftsbuch, Ortseingang von Grafenberg kommend
- Obermässing, Ortseingang von Österberg kommend
- Untermässing, Ortseingang von Greding kommend
- Untermässing, Ortseingang von Lohen kommend

Die Geräte werden einmal jährlich ausgewertet. Der Auswertungszeitraum liegt zwischen 2 und 6 Monaten, je nach Verkehrsaufkommen.

Aus Sicht der Verwaltung wären noch folgende Standorte sinnvoll (im Lageplan dargestellt).

Der Bau- und Umweltausschuss wird um Beratung gebeten.

Diskussionsverlauf:

Stadtrat Dintner stellte fest, dass das Messgerät in Landerzhofen von Litterzhofen kommend erforderlich sei. Eventuell sollte es weiter nach außen versetzt werden.

Stadträtin Nuber sprach sich dafür aus, dass die vorgeschlagenen 14 Geräte auf zweimal beschafft werden.

Stadtrat Hiemer führte aus, dass die Auswertung in Obermässing durch die aus der Siedlung ausfahrenden Fahrzeuge verfälscht sei. Die Verkehrsinseln in der Hagenbucher Straße und von Schmellnricht kommend seien zwar gut. Anschließend werde aber wieder zu schnell gefahren.

Stadtrat Sorgatz war der Meinung, dass das Gerät in Obermässing an der falschen Stelle stehe. Grundsätzlich sollten die Geräte weiter ortsauwärts angebracht werden. Auch er sprach sich dafür aus, zunächst die Hälfte der erforderlichen Geräte zu beschaffen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 9:0

Der Bauausschuss beschließt die Anschaffung von weiteren 7 Geschwindigkeitsmessgeräten für 2023.

TOP 4.

Bauvoranfrage auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Obermässing

Sachverhalt:

Für das Grundstück „Am Dorfplatz 10“, Flur-Nr. 107 in Obermässing wurde eine Bauvoranfrage auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses eingereicht.

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

Das Grundstück ist bereits mit einem Wohnhaus und mit einem Nebengebäude an der nordwestlichen Grundstücksgrenze bebaut.

Das Nebengebäude soll teilweise zurückgebaut werden um den Neubau realisieren zu können.

Das neu geplante Wohnhaus (KG, EG + OG) ist mit einer Grundabmessung von ca. 14,00 m x 9,50 m geplant. Das Gebäude soll mit einem versetzten Pultdach, Dachneigung 18 Grad, abschließen und mit grauen Dachziegeln abschließen. Der First befindet sich dann in einer Höhe von rund 7,50 m (OK FFB).

Durch die Grenzbebauung können die Abstandflächen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze nicht eingehalten werden. Die Eigentümer des angrenzenden Grundstücks haben einer Abstandsflächenübernahme zugestimmt.

Das Baugrundstück ist laut dem Flächennutzungsplan der Stadt Greding als dörfliches Mischgebiet gekennzeichnet. 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.

Das Grundstück grenzt an ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet und an eine Kreisstraße an. Im Verfahren werden die betroffenen Fachstellen beteiligt.

Die benötigten Stellplätze und die Erschließung müssen im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden.

Weitere Auflagen werden dem Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 9:0

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt der Bauvoranfrage auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Obermässing grundsätzlich das gemeindliche Einvernehmen.

TOP 5.

Bauantrag auf Errichtung von 8 Wohnungen 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 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.

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. Das Raumvolumen des Obergeschosses ist überdimensioniert.

Bei der Bestimmung der Bezugspunkte für die Höhe, kann die Wandhöhe prägend sein. Die Wandhöhe des geplanten Gebäudes ist in einer Höhe von 10,31 m geplant.

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

Das Vorhaben füge sich hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Mit dem Kreisbaumeister fand bereits 2021 eine städtebauliche Beratung statt.

Das Bauvolumen hat sich nur gering zu den damaligen Plänen geändert. 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 Bauantrag nicht bei.

Der Verwaltung empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen. Das geplante Maß des Vorhabens ruft bodenrechtliche Spannungen hervor.

Es wird nochmal eine Beratung mit dem Kreisbaumeister empfohlen.

Sollte sich im Laufe des Genehmigungsverfahrens ergeben, dass öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen und der Gebietscharakter des angrenzenden Gewerbegebiets nicht eingeschränkt wird, ist die Stadt Greding zu ihrem gemeindlichen Einvernehmen nochmals zu beteiligen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 9:0

Der Bau- und Umweltausschuss versagt dem Bauantrag auf Errichtung von 8 Wohnungen und 16 Stellplätzen das gemeindliche Einvernehmen. Das Vorhaben ruft bodenrechtliche Spannungen hervor.

TOP 6.

Bauantrag auf Wohnhauserweiterung und Nutzungsänderung zum Zweifamilienwohnhaus in Röckenhofen

Sachverhalt:

Für das Grundstück „Zur Wehrkirche 9“, Flur-Nr. 3, Gem. Röckenhofen wurde ein Bauantrag auf Wohnhauserweiterung und Nutzungsänderung zum Zweifamilienwohnhaus eingereicht.

Das Grundstück ist bereits mit einem Wohnhaus, einem Nebengebäude und einer Halle bebaut.

Das angrenzende Nebengebäude an der nördlichen Gebäudeseite wird abgerissen.

Das Wohnhaus bleibt in seinen Grundabmessungen unverändert.

An das bestehende Wohnhaus wird ein Gebäude mit einer Grundabmessung von 12,50 m x 7,00 m angebaut. Im Erdgeschoss ist eine Garage mit Nebenräumen geplant. Das Obergeschoss wird als eigenständige Wohneinheit genutzt und hat eine Grundabmessung 12,50 m x 8,70 m. Der First des zweigeschossigen Baukörpers befindet sich in einer Höhe von rund 7,00 m. Abschließen soll der Anbau mit einem asymmetrischen Satteldach, Dachneigung 17,5 Grad.

An dem neu geplanten Gebäude wird noch ein Treppenhaus mit überdachten Eingangsbereich angebaut. Dieser hat eine Grundfläche von 7,70 m x 3,30 m. Der First befindet sich in einer Höhe von 6,30 m und schließt mit einem Pultdach, Dachneigung 17,5 Grad, ab.

Das angebaute Wohngebäude ist nach Art. 6 Abs. 1 BayBO abstandsflächenpflichtig. Nach Art. 6 Abs. 2 BayBO müssen die notwendigen Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentliche Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zur deren Mitte. Dies ist laut Planung eingehalten.

Das Baugrundstück ist laut dem Flächennutzungsplan der Stadt Greding als dörfliches Mischgebiet gekennzeichnet. Die Erschließung des Grundstückes ist gesichert, ein Bebauungsplan existiert nicht.

Auf dem Grundstück werden 3 Stellplätze nachgewiesen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 9:0

Der Bau- und Untervtausschuss erteilt dem Bauantrag auf Wohnhauserweiterung und Nutzungsänderung zum Zweifamilienwohnhaus in Röckenhofen das gemeindliche Einvernehmen.

TOP 7.	Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Landerzhofen
---------------	--

Sachverhalt:

Für das Grundstück, Flur-Nr. 68 in Landerzhofen, wurde ein Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage eingereicht.

Das Grundstück befindet sich am östlichen Ortsrand von Landerzhofen.

Die Grundstücksfläche ist mit einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle und einem Nebengebäude bebaut. Die Maschinenhalle wird für die Realisierung des Vorhabens abgerissen.

Dem Bauantrag ging bereits eine Bauvoranfrage voraus. Dieser wurde in der Stadtratssitzung vom 18.06.2020 das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt hat die Bauvoranfrage am 15.12.2020 positiv beschieden.

Das zweigeschossige Wohnhaus (KG, EG und OG) hat eine Grundabmessung von 12,50 m x 10,70 m. Bei einer Dachneigung von 25 Grad und einer Wandhöhe von 5,60 m ergibt sich eine Höhe des Dachfirstes von rund 8,30 m.

An das Wohngebäude wird eine Doppelgarage mit Windfang angebaut. Der eingeschossige Baukörper hat eine Grundabmessung von 9,00 m x 9,50 m. Der untergeordnete Anbau schließt analog zum Wohnhaus mit einem Satteldach, Dachneigung 25 Grad, ab. Der First befindet sich in einer Höhe von 5,00 m.

Beide Gebäude werden mit roten Dachziegeln eingedeckt.

Das Grundstück ist als dörfliches Mischgebiet dargestellt und ist nicht erschlossen.

Für die Sicherstellung der Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Müllabfuhr, Winterdienst, Straßenbeleuchtung, Löschwasserversorgung usw.) wurde mit dem Antragsteller bereits eine Erschließungsvereinbarung geschlossen.

Das Landratsamt forderte im Vorbescheid die Befestigung der Zufahrt mit einer Asphaltsschicht oder einer Pflasterdecke.

Dies wurde mit einem 1. Nachtrag zur Erschließungsvereinbarung vom Antragsteller sichergestellt.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 9:0

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

TOP 8.	Bauantrag auf Umbau eines Zweifamilienhauses mit Dachgeschossausbau und Errichtung einer Garage in Attenhofen
---------------	--

Sachverhalt:

Für das Grundstück „Birkhofer Straße 7“ in Attenhofen (Flur-Nr.56, Gem. Landerzhofen) wurde ein Bauantrag auf Umbau eines Zweifamilienwohnhauses mit Dachgeschossausbau und Errichtung einer Garage eingereicht.

Das Grundstück ist bereits mit einem Wohnhaus, Nebengebäuden und ehemals landwirtschaftlichen genutzten Gebäuden bebaut.

Das Wohnhaus bleibt in seinen Grundrissproportionen bestehen. An der nordöstlichen Gebäudeseite ist ein eingeschossiger Anbau mit einer Grundabmessung von 6,10 m x 4,80 m geplant. Der First des Anbaus befindet sich in einer Höhe von 3,10 m. Abschließen soll der Anbau mit einem Flachdach.

Das Dachgeschoss wird ausgebaut. An der nördlichen und südlichen Dachfläche ist jeweils eine Dachgaube mit einer Breite von 6,00 m geplant. Die Dachgauben schließen mit einem Satteldach, Dachneigung 14 Grad, ab.

An der südöstlichen Grundstücksgrenze wird ein Holzschuppen abgebrochen. Dort ist eine Garage mit einer Grundfläche von 8,25 m x 4,25 m geplant. Der First der Garage befindet sich in einer Höhe von rund 2,75 m. Abschließen soll das Gebäude mit einem Satteldach, Dachneigung 25 Grad.

In der ehemaligen Scheune mit Stallung wird ein Teil der Fläche abgetrennt und zu einem Heizraum umgenutzt.

Das Baugrundstück ist laut dem Flächennutzungsplan der Stadt Greding als dörfliches Mischgebiet gekennzeichnet. Die Erschließung des Grundstückes ist gesichert, ein Bebauungsplan existiert nicht.

Auf dem Grundstück werden 5 Stellplätze nachgewiesen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 9:0

Der Bau- und Untervtausschuss erteilt dem Bauantrag auf Umbau eines Zweifamilienwohnhauses mit Dachgeschossausbau und Errichtung einer Garage das gemeindliche Einvernehmen.

Greding, 16.12.2022

Vorsitzender:

Schriftführer:

Manfred Preischl
Erster Bürgermeister

Michael Pfeiffer