



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

**am 28.11.2024**

**Treffpunkt: Sportheim Herrnsberg**

### **I. Tagesordnung**

1. Besichtigung Kinderspielplatz Herrnsberg
2. Besichtigung Kusslerturm
3. Besichtigung der Kläranlage Greding
4. Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Obermässing
5. Bauvoranfrage auf Umbau eines bestehenden Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Nutzungsänderung zu einem Zweifamilienwohnhaus in Obermässing
6. Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Greding
7. Bauantrag auf Nutzungsänderung eines bestehenden Hotels in ein Mitarbeiterwohnheim in Greding
8. Bauantrag auf Ausbau des Dachgeschosses, Errichtung von Dachgauben und eines Balkons in Greding
9. Bauantrag auf Umbau des bestehenden Einfamilienwohnhauses zum Zweifamilienwohnhaus, Neubau von zwei Doppelgaragen, einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle u. eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Grafenberg
10. Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Nebengebäude in Untermässing
11. Vorstellung der Auswertung der dauerhaft angebrachten Geschwindigkeitsmessgeräte
12. Auflassung der Sozialgrabstelle
13. Mitteilungen und Anfragen

## II. Feststellung der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit

Die 9 Mitglieder des Bau- und Unterveltausschusses wurden ordnungsgemäß geladen.

Mitglieder des Stadtrates	Anwesen-	Abwesen-	Bemerkung zur Anwesenheit
Erster Bürgermeister Josef Dintner	X		
Zweiter Bürgermeister Oswald Brigl	X		
Theodor Hiemer	X		
Elisabeth Holzmann			verließ nach TOP 9 die Sitzung
Franz Miehling	X		
Heike Nuber	X		
Johann Schmauser	X		
Markus Schneider	X		
Gert Sorgatz	X		

Erster Bürgermeister Dintner als Vorsitzender stellt fest, dass der Bau- und Unterveltausschuss beschlussfähig ist, da sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und 8 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt sind.

Verwaltung	Funktion
Hiemer Carina	Bauamt
Florian Holzmann	Bauamt
Katrin Hubmer	Bauamt
Michael Pfeiffer	Geschäftsleiter
Andreas Schneider	Bauamt

### Sonstige Sachverständige bzw. sachkundige Personen, Presse

1 (Presse Herr Luff)

Anzahl der anwesenden Bürgerinnen und Bürger: 5

### 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	18:20 Uhr

### V. Behandlung der Tagesordnungspunkte

#### TOP 1. Besichtigung Kinderspielplatz Herrnsberg

##### Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss besichtigt den Kinderspielplatz in Herrnsberg, um sich die Situation vor Ort anzuschauen. Es werden nochmal die Möglichkeiten einer Einfriedung und die Errichtung einer Stockbahn vorgestellt.

##### Diskussionsverlauf:

Der Diskussionsverlauf wurde auf den nicht öffentlichen Teil der Sitzung verschoben.

#### TOP 2. Besichtigung Kusslerturm

##### Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss besichtigt den Kusslerturm am Kirchberg.

#### TOP 3. Besichtigung der Kläranlage Greding

##### Sachverhalt:

Vom Ingenieurbüro Dr. Resch + Partner PartG, Weißenburg, wurde im März 2019 eine Bestandsaufnahme und ein Ertüchtungskonzept in Form einer Studie für die Kläranlage in Greding erarbeitet und der Stadt Greding vorgelegt.

Frau Dipl.-Ing. Regine Schatz vom Ingenieurbüro Dr. Resch + Partner PartG, Weißenburg, stellt den Zustand und den Sanierungsbedarf der Kläranlage Greding dem Bau- und Umweltausschuss vor Ort auf dem Gelände der Kläranlage Greding vor.

#### TOP 4. Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Obermässing

##### Sachverhalt:

Für das Grundstück, Flur-Nr. 1378 und 1383/3, Gem. Obermässing, ist eine Bauvoranfrage auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage eingegangen.

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

Das Grundstück befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Obermässing.

Dabei sollen die Flurstücke 1378 und 1383/3 verschmolzen werden und durch eine neue Grundstücksgrenze geteilt werden.

Das Wohnhaus, mit einem L-förmigen Baukörper hat eine geplante Grundabmessung von ca. 14,80 m x 12,70 m. Das eingeschossige Gebäude ist mit einem Satteldach, Dachneigung 32 Grad, geplant. Der First befindet sich in einer Höhe von rund 5,40 m.

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze soll eine Doppelgarage mit einer Abmessung von 9,00 m x 6,00 m errichtet werden und mit einem Flachdach abschließen.

Die Zufahrt auf das Grundstück soll über den Sommerkellerweg und dem teilweise geteerten Flurweg, Flur-Nr. 1382, Gem. Obermässing, erfolgen.

Das Grundstück ist laut Flächennutzungsplan teilweise als dörfliches Mischgebiet und teilweise als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und ist nicht erschlossen.

Der Antragsteller muss das Grundstück auf eigene Kosten erschließen.

Dafür muss eine Erschließungsvereinbarung geschlossen werden, die u.a. die einzelnen Erschließungspunkte wie Wasser, Abwasser, Strom, Müllabfuhr, Winterdienst, Straßenbeleuchtung, Löschwasserversorgung, verkehrliche Erschließung usw. beinhaltet.

Die Erschließung ist im Bauantrag mit den entsprechenden Plänen nachzuweisen und sicherzustellen.

Weitere Auflagen bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

#### **Diskussionsverlauf:**

Stadtrat Hiemer befürchtete, dass falls die Garage als Grenzbau gebaut werden würde, es zu Problemen mit dem landwirtschaftlichen Verkehr kommen könnte.

#### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis: 9:0**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt der Bauvoranfrage auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Obermässing das gemeindliche Einvernehmen. Die Garage ist mind. 1,50 m vom Feldweg abzurücken.

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

<b>TOP 5.</b>	<b>Bauvoranfrage auf Umbau eines bestehenden Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Nutzungsänderung zu einem Zweifamilienwohnhaus in Obermässing</b>
---------------	---

#### **Sachverhalt:**

Für das Grundstück "Zum Butzwinkel 5", Flur-Nr. 24 in Obermässing ist eine Bauvoranfrage auf Umbau des bestehenden Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Nutzungsänderung zu einem Zweifamilienwohnhaus eingegangen.

Das Grundstück liegt am nordwestlichen Ortsrand von Obermässing und ist bereits mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut.

Das Gebäude bleibt in seiner Grundfläche bestehen. Das zweigeschossige Wohnhaus (EG + DG) hat eine Firsthöhe von 7,10 m. Durch die geplante Aufstockung um ein Vollgeschoss (EG, 1. OG und DG) erhöht sich der First auf rund 10,10 m. Abschließen soll das Wohnhaus, wie bereits im Bestand, mit einem Satteldach, Dachneigung 40 Grad. Die Dacheindeckung ist mit Betonziegeln geplant.

Die Garage wird um 0,60 m aufgestockt. Diese schließt analog zum Hauptgebäude mit einem Satteldach, Dachneigung 40 Grad, ab. Das Dachgeschoss der Garage dient als Abstellraum.

Durch die Aufstockung und durch die Länge der Garagen überschreitet die Garage die für Grenzbauten zulässige Wandhöhe von 3,00 m im Mittel und die zulässige Gesamtlänge von 9 m. Somit wird das Gebäude abstandsflächenpflichtig. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung können nicht eingehalten werden. Eine Abstandsflächenübernahme des angrenzenden Nachbarn ist erforderlich und muss im Genehmigungsverfahren vorgelegt werden.

Nach der Garagen- und Stellplatzverordnung sind für das Zweifamilienwohnhaus 2 Stellplätze nachzuweisen. Die erlassene Garagen- und Stellplatzsatzung ist für das Vorhaben nicht anwendbar, da die Bauvoranfrage vor Inkrafttreten der Satzung eingegangen ist. Nach der Satzung müssten 4 Stellplätze nachgewiesen werden.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als dörfliches Mischgebiet dargestellt. Das Grundstück ist erschlossen, ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

## Beschluss:

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Der Bau- und Unterausschuss erteilt der Bauvoranfrage auf Umbau des bestehenden Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Nutzungsänderung zu einem Zweifamilienwohnhaus in Obermässing das gemeindliche Einvernehmen.

<b>TOP 6.</b>	<b>Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Greding</b>
---------------	---

## Sachverhalt:

Für das Grundstück "Mühlweg 13a", Flur-Nr. 1612/42 in Greding, wurde ein Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage eingereicht.

Dem Bauantrag gingen bereits im August 2022 und Februar 2023 zwei Bauvoranfragen voraus. Diesen wurden aus städtebaulichen Gründen das gemeindliche Einvernehmen versagt. Es wurde eine städtebauliche Beratung empfohlen, damit sich das Gebäude in den Straßenzug einfügt. U.a. weisen die Wohngebäude im Straßenzug eine max. Wandhöhe von 3,50 m auf.

Zwischenzeitlich wurde das Grundstück geteilt.

Das zweigeschossige Wohngebäude (EG + DG) hat eine Grundabmessung von rund 13,50 m x 10,50 m und schließt mit einem Satteldach, Dachneigung 32 Grad, ab. Bei einem Kniestock von 1,50 m und einer lichten Raumhöhe von 2,60 m im Erdgeschoss ergibt sich eine Wandhöhe von 4,32 m (OK FFB). Der First befindet sich in einer Höhe von rund 8,80 m. An der Südseite des Gebäudes ist ein durchgehender Erker mit einer Breite von 4,50 m, an

der Nordseite eine Dachgaube mit einer Breite von 4,50 m geplant. Beide Gebäudeteile sollen mit einem Pultdach, Dachneigung 7 Grad, abschließen.

An der östlichen Gebäudeseite ist eine Doppelgarage mit einer Grundfläche von 8,00 m x 9,00 m geplant. Das untergeordnete Nebengebäude soll mit einem Flachdach abschließen. Die mittlere Wandhöhe beträgt 3,14 m.

Am Grundstück werden zwei Stellplätze nachgewiesen.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Greding als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert nicht, die Erschließung ist gesichert.

## **Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Der Bau- und Unterveltausschuss erteilt dem Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Greding das gemeindliche Einvernehmen.

<b>TOP 7.</b>	<b>Bauantrag auf Nutzungsänderung eines bestehenden Hotels in ein Mitarbeiterwohnheim in Greding</b>
---------------	--

## **Sachverhalt:**

Für das Grundstück "Industriestraße 40", Flur-Nr. 753/1, Gem. Greding, wurde ein Bauantrag auf Nutzungsänderung eines bestehenden Hotels in ein Mitarbeiterwohnheim eingereicht.

Das Gebäude bleibt in seiner Grundkubatur bestehen.

Der Hotelbetrieb wurde im Jahr 2010 mit 25 Zimmer genehmigt.

Laut der vorliegenden Betriebsbeschreibung soll die Immobilie als Unterkunft für regional eingesetzte Mitarbeiter verwendet werden.

## Personal:

Der Großteil der erforderlichen Mitarbeiter soll für eine Dauer von max. drei Monaten eingesetzt werden, sodass eine melderechtliche Anmeldung nicht erforderlich wird. Es wird sich überwiegend um gleichbleibende Mitarbeiter handeln. Ein kleiner Anteil der Mitarbeiter wird über diesen Zeitrahmen hinweg tätig sein, wozu dann melderechtliche Anmeldungen erfolgen werden. In der Immobilie können bis zu 51 Mitarbeiter untergebracht werden. Zwei Mitarbeiter sollen für die Reinigung der Flächen und der Wäsche eingesetzt werden. Eine Unterbringung ist in der Immobilie vorgesehen.

## Lebensmittel:

Die erforderlichen Lebensmittel sollen, soweit notwendig, in Kühlschränken gelagert werden. Nicht kühlbedürftige Lebensmittel sollen im küchennahen Bereich gelagert werden. Die Anlieferung der Lebensmittel wird im Tagesverlauf erfolgen, mittels Sammelbestellungen.

## Betriebsablauf:

Eine Selbstversorgung der Mitarbeiter wird nicht erfolgen, da diese mit allen Nahrungsmitteln versorgt werden. Die Mahlzeiten werden zubereitet. Die Küche soll von 7:00 bis 22:00 Uhr betrieben werden. Eine Nutzung des angrenzenden Aufenthaltsraums wird bis 23:00 Uhr erfolgen.

## Kraftfahrzeugverkehr:

Die Mitarbeiter verfügen grundsätzlich nicht über eigene Fahrzeuge. Mittels unternehmenseigener Kleinbusse sollen unsere Mitarbeiter zu den Einsatzorten gefahren

werden. Dadurch kann die erforderliche Fahrzeugfrequenz geringgehalten werden. Auch der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück wird gering ausfallen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans für das Gewerbegebiet "In der Altmannsau Nr. 2" der Stadt Greding. Der beplante Bereich ist als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Hierzu können auch Beherbergungsbetriebe gehören. Ein Beherbergungsbetrieb setzt dabei voraus, dass Räume ständig wechselnden Gästen zur Verfügung gestellt werden.

Ob es sich um einen im Gewerbegebiet noch zulässigen Beherbergungsbetrieb oder um einen wegen einer wohnähnlichen Nutzung unzulässigen Beherbergungsbetrieb handelt, bedarf einer umfassenden Bewertung des konkreten Sachverhalts, wobei neben der Dauer des Aufenthalts auch Kriterien wie der Zweck der Unterkünfte, deren Zielgruppe und die Ausstattung der Räume zu berücksichtigen sind.

Ein Arbeiterwohnheim ist in einem Gewerbegebiet unzulässig. Dasselbe gilt für das Vermieten von Appartements.

Nicht zulässig sind nach Rechtsprechung z.B. Unterkünfte, die Arbeitnehmer für längere Zeit (z.B. zwei bis sechs Monate) oder über erhebliche Zeiträume in wiederkehrendem Rhythmus (z. B. drei- bis viermal in der Woche während der Beschäftigungsperiode) zur Verfügung stehen.

Nach dem Nutzungskonzept ist dem Vorhaben ein wohnähnlicher Charakter zuzuordnen, der nach allgemeiner Auffassung dem Wohnen gleichsteht. Auch ein Arbeiterwohnheim für Kurzzeitwohnen bietet den Arbeitern zumindest einen auf Dauer angelegten Wohnungersatz und widerspricht der Eigenart eines Gewerbegebiets, da nach der Betriebsbeschreibung Arbeiter u.a. für eine Dauer von wenigen Monaten untergebracht werden.

Laut Betriebsbeschreibung soll ein kleiner Anteil der Mitarbeiter über einen längeren Zeitraum hinweg dort untergebracht werden.

Die Betriebsbeschreibung hält sich somit dauerhaftes Wohnen offen.

Die Verwaltung kommt zur Auffassung, dass es sich bei dem Vorhaben um einen in einem Gewerbegebiet unzulässigen Betrieb handelt. Die beantragte Nutzung ist als gebietsunverträglich anzusehen.

#### **Diskussionsverlauf:**

Stadtrat Schneider plädierte dafür, das Gebäude nicht ungenutzt stehen zu lassen.

#### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis: 7:2**

Der Bau- und Umweltausschuss untersagt dem Bauantrag auf Nutzungsänderung eines bestehenden Hotels in eine Arbeitnehmerunterkunft in Greding das gemeindliche Einvernehmen.

Laut Bebauungsplan ist das Gebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Ein Arbeitnehmerwohnheim ist in einem Gewerbegebiet nicht zulässig.

**TOP 8.**

**Bauantrag auf Ausbau des Dachgeschosses, Errichtung von Dachgauben und eines Balkons in Greding**

**Sachverhalt:**

Für das Grundstück "Landerzhofener Straße 9", Flur-Nr. 1654/7 in Greding, wurde ein Bauantrag auf Ausbau des Dachgeschosses, Errichtung von Dachgauben und eines Balkons eingereicht.

Das Wohnhaus bleibt in seiner Grundfläche bestehen.

Im Dachgeschoss wird an der südlichen Gebäudeseite der bereits vorhandene Erker vom Erdgeschoss weitergezogen. An der südwestlichen Gebäudeseite ist noch eine Dachgaube mit einer Breite von 1,50 m und ein Dachfenster geplant.

An der nordwestlichen Dachfläche ist eine durchgezogene Gaube mit einer Länge von 9,27 m geplant. Alle Dachaufbauten schließen mit einem Pultdach, Dachneigung 7 Grad, ab. An dieser Gebäudeseite ist noch ein Balkon mit einer Grundfläche von 16 m<sup>2</sup> geplant.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplans Nr. 18 für das Wohngebiet "Landerzhofener Leite" in Greding.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind nach § 31 Absatz 2 BauGB notwendig, wenn die Bauwerber das Vorhaben, wie geplant, errichten möchten:

- Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans (§ 5 der Satzung) bezüglich der Gestaltung von Dachgauben. Laut Festsetzung sind Schleppdachgauben mit einer Breite von 1,25 m und eine Höhe von 0,87 m zu errichten. Laut Bauantrag haben die Dachgauben eine Breite von max. 9,27 m und eine Höhe von 2,90 m.
- Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans (§ 5 der Satzung) bezüglich der Vollgeschosse. Laut Festsetzung müssen die Gebäude talseitig zweigeschossig und bergseitig eingeschossig errichtet werden. Durch die Errichtung von Dachgauben und dem Erker ist das Dachgeschoss rechnerisch ein Vollgeschoss.

Gleichlautende Befreiungen wurde bereits im Plangebiet erteilt.

Laut Garagen- und Stellplatzverordnung müssen 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Am Grundstück werden 3 Stellplätze nachgewiesen. Die erlassene Garagen- und Stellplatzsatzung ist für das Vorhaben nicht anwendbar, da der Bauantrag vor in Kraft treten der Satzung eingegangen ist. Nach der Satzung müssten 4 Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag auf Ausbau des Dachgeschosses, Errichtung von Dachgauben und eines Balkons in Greding das gemeindliche Einvernehmen.

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden erteilt.



<b>TOP 9.</b>	<b>Bauantrag auf Umbau des bestehenden Einfamilienwohnhauses zum Zweifamilienwohnhaus, Neubau von zwei Doppelgaragen, einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle u. eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Grafenberg</b>
---------------	---

#### **Sachverhalt:**

Für das Grundstück "Hauptstraße 4", Flur-Nr. 44 in Grafenberg ist ein Bauantrag auf Umbau des bestehenden Einfamilienwohnhauses zum Zweifamilienwohnhaus, Neubau von zwei Doppelgaragen, einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle und eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage eingegangen.

Das Grundstück befindet sich am nördlichen Ortseingang von Grafenberg und grenzt direkt an die Staatstraße ST 2336 an.

Das Grundstück ist bereits mit einem Wohnhaus und mehreren landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut.

Um das Vorhaben realisieren zu können, werden die landwirtschaftlichen Hallen im südöstlichen und südwestlichen Grundstücksbereich zurückgebaut.

Das bestehende Einfamilienwohnhaus wird zu einem Zweifamilienwohnhaus umgebaut. Das Gebäude bleibt in seinen Grundproportionen bestehen. An der westlichen Gebäudeseite wird ein abgeschlossenes Treppenhaus angebaut.

An das Treppenhaus sind zwei Doppelgaragen mit einer Grundabmessung von 12,00 m x 7,00 m und ein Heizungsraum mit einer Grundfläche von 17 m<sup>2</sup> geplant. Die Nebengebäude sollen mit einem Flachdach abschließen und haben eine Wandhöhe von rund 4,00 m. Die Doppelgaragen dienen der zweiten Wohneinheit im OG teilweise als Dachterrasse.

Südwestlich des Grundstückes wird eine neue Maschinenhalle mit einer Grundabmessung von rund 30,00 m x 17,50 m geplant. Der First befindet sich in einer Höhe von rund 9,60 m. Die Halle soll mit einem Satteldach, Dachneigung 15 Grad, abschließen.

Das Einfamilienwohnhaus ist an der nordöstlichen Grundstücksfläche geplant.

Das zweigeschossige Wohngebäude hat eine Grundfläche von 16,40 m x 9,60 m und ist mit einem Satteldach, Dachneigung 30 Grad, geplant. Der First befindet sich in einer Höhe von 8,85 m. An der östlichen Gebäudeseite soll ein eingeschossiger Querriegel mit einer maximalen Grundfläche von 15,00 m x 9,90 m angebaut werden. Dieser schließt mit einem extensiv begrünten Flachdach ab. Die Wandhöhe beträgt 3,50 m. In dem Anbau sind die Doppelgarage und Nebenräume geplant.

Für das Zwei- und Einfamilienwohnhaus werden 6 Stellplätze am Grundstück nachgewiesen.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als dörfliches Mischgebiet dargestellt. Das Grundstück ist erschlossen, ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

#### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis: 9:0**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag auf Umbau des bestehenden Einfamilienwohnhauses zum Zweifamilienwohnhaus, Neubau von zwei Doppelgaragen, einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle und eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Grafenberg das gemeindliche Einvernehmen.

<b>TOP 10.</b>	<b>Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Nebengebäude in Untermässing</b>
----------------	--

**Sachverhalt:**

Für das Grundstück, Flur-Nr. 69/2, Gemarkung Untermässing, ist ein Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Nebengebäude eingegangen.

Das Grundstück liegt im westlichen Ortsbereich von Untermässing und grenzt an das Sportgelände an.

Das geplante zweigeschossige Einfamilienwohnhaus ist mit einer Grundfläche von rund 11,90 x 11,00 m geplant und soll mit einem Satteldach, Dachneigung 20 Grad, abschließen. Der First befindet sich in einer Höhe von rund 7,70 m.

An der westlichen Gebäudeseite soll ein eingeschossiger Anbau mit einer Grundabmessung von 6,50 m x 5,00 m angebaut werden. Dieser vergrößert den Wohnbereich im Erdgeschoss und schließt analog zum Hauptgebäude mit einem Satteldach, Dachneigung 20 Grad, ab.

An der nordwestlichen Grundstücksseite ist eine Doppelgarage mit einer Grundfläche von 9,62 m x 7,55 m geplant und schließt mit einem Flachdach ab. Die Höhe beträgt 2,70 m. Der Anbau zieht sich an der östlichen Gebäudeseite entlang und endet an der südöstlichen Gebäudeseite mit einem Carport mit Abstellraum. Der untergeordnete Anbau schließt mit einem extensiv begrünten Flachdach ab.

Die geplante Doppelgarage an der nordöstlichen Grundstücksfläche ist aufgrund der vorgesehenen Länge abstandsflächenpflichtig. Nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO müssen Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Nach Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO dürfen Abstandsflächen sich ganz oder teilweise auf anderen Grundstücken erstrecken, wenn rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden, oder wenn der Nachbar zustimmt.

Eigentümer des angrenzenden Grundstücks, Flur-Nr. 68, Gem. Untermässing, ist die Stadt Greding. Das Grundstück wird als Sportanlage genutzt.

Die Stadt Greding müsste auf ihrem Grundstück eine Abstandsflächenübernahme von 4,65 m<sup>2</sup> (1,55 m x 3 m) übernehmen (siehe blau markierte Fläche), damit der Antragsteller sein Vorhaben wie geplant errichten kann.

Die Abstandsflächenübernahme hat keine Einschränkungen auf die Nutzung des städtischen Grundstücks. An dieser Grundstücksgrenze dürfte weiterhin ein verfahrensfreies Nebengebäude bzw. eine verfahrensfreie Garage errichtet werden.

Die Zufahrt auf das Grundstück ist über den teilweise ausgebauten Flurweg, Flur-Nr. 637, Gem. Untermässing geplant.

Das Grundstück ist laut Flächennutzungsplan als dörfliches Mischgebiet dargestellt.

Das Grundstück ist nicht erschlossen.

Die Antragsteller müssen das Grundstück auf eigene Kosten erschließen.

Dafür muss eine Erschließungsvereinbarung geschlossen werden, die u.a. die einzelnen Erschließungspunkte wie Wasser, Abwasser, Strom, Müllabfuhr, Winterdienst, Straßenbeleuchtung, Löschwasserversorgung, verkehrliche Erschließung usw. beinhaltet.

## Beschluss:

**Abstimmungsergebnis: 8:0**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Untermässing das gemeindliche Einvernehmen.

Die Verwaltung wird beauftragt mit den Antragstellern eine Erschließungsvereinbarung zu treffen.

<b>TOP 11.</b>	<b>Vorstellung der Auswertung der dauerhaft angebrachten Geschwindigkeitsmessgeräte</b>
----------------	---

### Sachverhalt:

Vorstellung der Auswertung der dauerhaft angebrachten Geschwindigkeitsmessgeräte.

#### Greding (von Kraftsbuch kommend):

Messzeitraum: 23.04.2023 bis 11.09.2024

Fahrzeuge: 85.395

Erlaubte Geschwindigkeit: 50

Durchschnittsgeschwindigkeit: 55

#### Greding (von Landerzhofen kommend):

Messzeitraum: 22.06.2024 bis 12.09.2024

Fahrzeuge: 13.775

Erlaubte Geschwindigkeit: 50

Durchschnittsgeschwindigkeit: 53

#### Greding (von Kaising kommend):

Messzeitraum: 01.07.2024 bis 12.09.2024

Fahrzeuge: 19.948

Erlaubte Geschwindigkeit: 50

Durchschnittsgeschwindigkeit: 64

#### Greding (von Mettendorf kommend):

Messzeitraum: 01.08.2024 bis 01.09.2024

Fahrzeuge: 12.990

Erlaubte Geschwindigkeit: 50

Durchschnittsgeschwindigkeit: 55

#### Greding (von Herrnsberg kommend):

Messzeitraum: 01.08.2024 bis 01.09.2024

Fahrzeuge: 19.101

Erlaubte Geschwindigkeit: 50

Durchschnittsgeschwindigkeit: 55

#### Kraftsbuch (von Esselberg/Grafenberg kommend):

Messzeitraum: 22.05.2024 bis 29.08.2024

Fahrzeuge: 19.138

Erlaubte Geschwindigkeit: 50

Durchschnittsgeschwindigkeit: 54

#### Linden (von Euerwang kommend):

Messzeitraum: 01.08.2023 bis 11.09.2024  
Fahrzeuge: 45.386  
Erlaubte Geschwindigkeit: 50  
Durchschnittsgeschwindigkeit: 58

Linden (von Kraftsbuch kommend):

Messzeitraum: 06.07.2023 bis 11.09.2024  
Fahrzeuge: 55.354  
Erlaubte Geschwindigkeit: 50  
Durchschnittsgeschwindigkeit: 55

Grafenberg (von Euerwang kommend):

Messzeitraum: 05.07.2023 bis 11.09.2024  
Fahrzeuge: 52.846  
Erlaubte Geschwindigkeit: 30  
Durchschnittsgeschwindigkeit: 51

Grafenberg (von Kraftsbuch kommend):

Messzeitraum: 19.05.2024 bis 12.09.2024  
Fahrzeuge: 38.839  
Erlaubte Geschwindigkeit: 50  
Durchschnittsgeschwindigkeit: 54

Grafenberg (von Emsing kommend):

Messzeitraum: 01.06.2024 bis 01.07.2024  
Fahrzeuge: 4.271  
Erlaubte Geschwindigkeit: 50  
Durchschnittsgeschwindigkeit: 57

Untermässing (von Greding kommend):

Messzeitraum: 08.07.2024 bis 12.09.2024  
Fahrzeuge: 36.076  
Erlaubte Geschwindigkeit: 50  
Durchschnittsgeschwindigkeit: 59

Untermässing (von Lohen kommend):

Messzeitraum: 14.05.2024 bis 12.09.2024  
Fahrzeuge: 12.517  
Erlaubte Geschwindigkeit: 50  
Durchschnittsgeschwindigkeit: 55

Obermässing (von Österberg kommend):

Messzeitraum: 29.04.2024 bis 12.09.2024  
Fahrzeuge: 14.628  
Erlaubte Geschwindigkeit: 50  
Durchschnittsgeschwindigkeit: 47

Landerzhofen (von Litterzhofen kommend):

Messzeitraum: 04.06.2024 bis 12.09.2024  
Fahrzeuge: 11.960  
Erlaubte Geschwindigkeit: 50  
Durchschnittsgeschwindigkeit: 48

Landerzhofen (von Greding kommend):

Messzeitraum: 07.06.2024 bis 12.09.2024

Fahrzeuge: 20.340

Erlaubte Geschwindigkeit: 50

Durchschnittsgeschwindigkeit: 53

Herrnsberg (von Röckenhofen kommend):

Messzeitraum: 01.08.2024 bis 01.09.2024

Fahrzeuge: 2.742

Erlaubte Geschwindigkeit: 30

Durchschnittsgeschwindigkeit: 51

Schutzensdorf (von Esselberg kommend):

Messzeitraum: 01.08.2024 bis 01.09.2024

Fahrzeuge: 1.059

Erlaubte Geschwindigkeit: 50

Durchschnittsgeschwindigkeit: 47

Esselberg (von Kraftsbuch kommend):

Messzeitraum: 01.05.2024 bis 01.06.2024

Fahrzeuge: 8.072

Erlaubte Geschwindigkeit: 50

Durchschnittsgeschwindigkeit: 43

**Diskussionsverlauf:**

Stadtrat Brigl plädierte dafür die Messgeräte so einzustellen, dass diese früher die Geschwindigkeit anzeigen.

**TOP 12.    Auflassung der Sozialgrabstelle**

**Sachverhalt:**

Die Friedhofsverwaltung ordnet die Bestattung „von Amts wegen“ an, wenn sich bei Verstorbenen niemand um die Bestattung kümmert, weil keine Angehörigen vorhanden sind oder diese ihrer Verpflichtung nicht nachkommen.

Bisher wurden diese Sterbefälle im Sozialgrab der Stadt Greding am Bergfriedhof I mit der Grabstellenummer R 123 bestattet. Dieses Sozialgrab ist in einem sehr maroden Zustand. Die Grabplatte hat sich einseitig gesenkt und weist starke Verschmutzungen auf. Eine angemessene Pflege müsste durch die Stadt erfolgen. Andere Verpflichtete sind nicht vorhanden.

Aus diesem Grund stellt sich die Frage, die jetzige Grabstätte in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen oder die Grabstelle aufzulassen und diese Bestattungen im erweiterten Bergfriedhof II vorzunehmen.

Nachdem es die Möglichkeit der anonymen Urnennaturbestattung am Bergfriedhof II gibt, ist zu überlegen, die Bestattungen „von Amts wegen“ hier unterzubringen.

Hier wären kein weiterer Pflegeaufwand und keine Unterhaltungskosten erforderlich.

### **Diskussionsverlauf:**

Stadträtin Nuber machte darauf aufmerksam, dass auf der Haushaltsstelle 7.000€ veranschlagt wurden und fragte, ob dies richtig sein könne.

Erster Bürgermeister Dintner antwortete, dass er vermute, dass es sich bei der angegebenen Haushaltsstelle um die allgemeine Haushaltsstelle für Friedhofskosten handelt und sicherte eine Klärung zu.

### **Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 8:0**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Auflösung der Sozialgrabstätte.

## **TOP 13. Mitteilungen und Anfragen**

### **Sachverhalt:**

Herr Schneider stellte Standorte für E-Ladesäulen in der Innenstadt Greding vor.

Standort 1: Herrler Anwesen (Montage der E-Ladesäule an der Fassade)

Standort 2: Alte Apotheke (Errichtung der E-Ladesäule am vorhandenen Granitsteinpflaster. Anschluss der E-Ladesäule an den Unterflurverteilerkasten)

Standort 3: Vor Anwesen Schuster (Errichtung der E-Ladesäule am vorhandenen Granitsteinpflaster. Einbau eines neuem Unterflurverteilerkasten)

Des Weiteren wurden zwei verschiedene Varianten der E-Lade-Säulen aufgezeigt. Eine Ladesäule, die an der Wand befestigt wird, mit zwei direkten Ladepunkten und sechs Steckern (95% aller Marken) sowie eine Ladestation in Verbindung mit einem Fahrradständer.

Er stellte außerdem die Kosten der verschiedenen Standorte vor.

Standort 1: 2.250 €

Standort 2: 5.000 €

Standort 3: 12.500 €

Zudem wurde die Fördermöglichkeit des Projektes angesprochen.

Die maximale Fördersumme beträgt 80 % und höchstens 10.000 €.

### **Diskussionsverlauf:**

Stadträtin Nuber schlug vor die E-Ladestation mit einer Reparaturstation zu verbinden.

Erster Bürgermeister Dintner berichtete, dass eine Reparaturstation bereits im Bauhof vorhanden sei und die Aufstellung zusammen mit der E-Ladesäule befürwortet wird. Außerdem sollten Hinweisschilder über die E-Ladestation in der Innenstadt an den Radwegen angebracht werden.

Stadtrat Brigl schlug vor, zusätzlich eine absperrbare Ladestation am Altstadtparkplatz zu installieren, da diese seiner Meinung nach besser angenommen werden würde.

Ohne förmlichen Beschluss sprach sich der Bau- und Umweltausschuss für den Standort 3 am Anwesen Schuster für die E-Lade-Säule aus. Es wurde sich für die Ladestation mit zwei direkten Ladepunkten und sechs Steckern entschieden.

Greding, 27.01.2025

Vorsitzender:

Schriftführer:

Josef Dintner  
Erster Bürgermeister

Hiemer Carina