

## **NIEDERSCHRIFT über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Oberreichenbach**

Am Montag, 10.01.2018 um 18.00 Uhr  
in der Gemeindekanzlei, Schulstraße 21, 91097 Oberreichenbach

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Hacker

Schriftführerin: Frau Ruppert

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 18.00 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden, und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bayer Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht worden sind.

Von den Mitgliedern des Ausschusses sind anwesend: GRM Geyer  
GRM Hellmann als Vertreter für GRM Meier  
GRM Kaltenhäuser  
GRM Reiß  
GRM Stumptner als Vertreter für GRM Kreß

Es fehlten entschuldigt: GRM Kreß  
GRM Meier

unentschuldigt: ./.

als Gäste: Architekt Popp zu TOP 3 und TOP 4  
Grundstückseigentümer der dem KiTa-Gelände benachbart gelegener Grundstücke zu TOP 3  
Hr. Nebel, Mitarbeiter Architekturbüro Popp zu TOP 4  
Hr. Gumbrecht, Heizungsbauer zu TOP 4

### **TAGESORDNUNGSPUNKTE**

Öffentliche Sitzung:

#### **TOP 1**

##### **Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 18.09.2017**

Die Sitzungsniederschrift vom 18.09.2017 wurde mit der Sitzungsladung versandt. Es werden keine Einwände erhoben. Somit wird festgehalten, dass die erforderliche Genehmigung erteilt ist.

#### **TOP 2**

##### **Vollzug des BauGB und der BayBO;**

##### **TOP 2.1**

##### **Formlose Bauvoranfrage;**

##### **Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Doppelgarage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.-Nr. 149/116 der Gemarkung Oberreichenbach, Im Assing 45**

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplanes „Eckenberger Straße I“.

Die Bauherren planen ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Carport.  
Aufgrund ihrer Planung wären Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl.  
- Lage der Garage auf dem Grundstück

- Dachform der Garage (Flachdach statt Satteldach)
- Überschreitung der Baugrenze (ca. 5 m nach Osten) und
- Höhe des Kniestocks (1,20 m statt 0,5 m) notwendig.

BGM weist darauf hin, dass es sich um einen älteren Bebauungsplan handelt, der sehr restriktiv ist. In anderen älteren Baugebieten wurden auch bereits Befreiungen bzgl. des Kniestocks erteilt. Zudem erscheint die geplante Aufteilung des Grundstückes als sinnvoll. Die Planung passt sich trotz der geplanten Änderungen zum Bebauungsplan gut in die Umgebungsbebauung ein.

GRM Reiß gibt zu bedenken, dass der westlich gelegene Nachbar sich eventuell darauf verlassen hätte, dass an seiner östlichen Grundstücksgrenze keine Garage errichtet wird. Es wäre sinnvoll das Einverständnis des Nachbarn einzuholen.

Es wird jedoch im Gremium davon ausgegangen, dass die Nachbarn durch die geänderte Aufteilung nicht beeinträchtigt werden.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Doppelgarage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.-Nr. 149/116 der Gemarkung Oberreichenbach, Im Assing 45 unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Lage der Garage auf dem Grundstück, Dachform der Garage, Baugrenze und Höhe des Kniestocks wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 5 : 0 Stimmen

GRM Klaus Kaltenhäuser enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Diskussion und der Stimme.

#### **TOP 3**

##### **Außenanlagen unter Einbeziehung von Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Kindertagesstätte auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 69/7 und 71 der Gemarkung Oberreichenbach**

Im Zuge der Erweiterung der Kindertagesstätte müssen auch die Außenanlagen neugestaltet und überarbeitet werden.

Insbesondere sollten auch Lärmschutzmaßnahmen mit in Betracht gezogen werden, zumal von direkten Anliegern Beschwerden gegenüber der Gemeinde vorgebracht wurden. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 30.01.2017 wurde zugesagt, einen entsprechenden Schallschutz einzurichten.

Es soll nun unter Einbeziehung der Nachbarn diskutiert und geklärt werden, in welcher Form der Schallschutz ausgeführt werden soll.

Zu Beginn erläutert Architekt Popp, dass für den KiTa-Anbau eine Baugenehmigung vorliegt und auch die meisten Nachbarn unterschrieben und somit gebilligt hätten. In dem für diesen Bereich geltenden Bebauungsplan seien auch keine Emissionsgrenzwerte festgelegt. Zudem sei nach der neueren Rechtsprechung Kinderlärm als sozialadäquater Lärm zu dulden. Ein Lärmpegel von 30- 40 dB sind in Wohngebieten grundsätzlich auszuhalten. Die Bereitschaft der Gemeinde zu Lärmschutzmaßnahmen sei daher als Entgegenkommen der Gemeinde zu bewerten.

Herr Popp weist zudem darauf hin, dass gerade die Krippenkinder bis 3 Jahre relativ leise sind.

Die Eigentümerin des Grundstückes Fl.-Nr. 71/7 meint, dass es manchmal wirklich sehr laut wird. Von keinem Lärm könne also nicht gesprochen werden. BGM Hacker erklärt, dass daher ja auch die Bereitschaft der Gemeinde herrührt, für einen Lärmschutz zu sorgen.

Herr Popp erläutert anhand eines Lageplanes wie die Außenbereichsgestaltung des KiTa-Geländes geplant ist. Um auf die südlich gelegenen Nachbarn Rücksicht zu nehmen, könnte die im Süden geplante Motoriklaufbahn nord-westlich verschoben

Auch die in der Nachbarschaft zu Grundstück Fl.-Nr. 69/8 geplante Schaukel und der Spielerdhügel kann Richtung Norden verschoben werden.

Zudem war sowieso eine Gabionenwand in Höhe von 1,50 m an der südlichen Grenze des KiTa-Grundstückes geplant, die mit 12.000 € netto veranschlagt ist. Die nun angedachte Gabionenwand mit einer Höhe von ca. 1,80 m würde 4.000 bis 6.000 € netto teurer werden. Sie schluckt ca. 10 – 12 dB.

Weitere Möglichkeiten des Schallschutzes wären

- einfache Schallschutzwand, bestehend aus Stahlträger mit Lamellen, 29 dB schluckend zu einem Preis von ca. 25.000 bis 28.000 € netto
- Gabionenwand mit Betonkern, 50 dB schluckend zu einem Preis von 25.000 bis 28.000 € netto
- Schallschutzwand, am Fuss 1 m breit, sich nach oben hin verjüngend, zu bepflanzen, 67 dB schluckend, zu einem Preis von 25.000 bis 28.000 € netto.

GRM Reiß findet diese Varianten zu aufwendig und zu teuer, zumal er eine Absorption von 10 – 12 dB für ausreichend hält.

Die Eigentümer der Grundstücke 71/7 und 71/8 signalisieren, dass sie mit einer Gabionenwand -30 cm dick in einer Höhe von 1,80 m bis 2 m - einverstanden wären, zumal man diese auch beranken lassen kann.

Die Eigentümerin des Grundstückes Fl.-Nr. 69/8 erklärt, dass ihr das nicht ausreicht und sie die 67 dB schluckende Wand bevorzugen würde.

BGM Hacker verweist darauf, dass die einfache Gabionenwand die wirtschaftlichste Variante für die Gemeinde ist. Sollte auf einer teureren Variante bestanden werden, müsste überlegt werden, ob eine Beteiligung durch den entsprechenden Anlieger an den Kosten in Erwägung gezogen wird.

Um die Höhe des Schutzes deutlich zu machen, bietet BGM Hacker an, Bauhofmitarbeiter entsprechende Pflöcke setzen zu lassen.

Es wird so verblieben, dass das Ergebnis der Diskussion an den Gemeinderat übermittelt wird, der aufgrund dessen einen Beschluss fassen wird.

Eine Beschlussfassung ist daher nicht notwendig.

#### **TOP 4**

#### **Gemeinsame Heizungsanlage für die Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr und der Kindertagesstätte auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 69/7, 71 und 69/2, Gemarkung Oberreichenbach, Hauptstraße 29 und 31**

Zu diesem Punkt stellt BGM Hacker zusätzlich zu Herrn Popp, Herr Nebel, Mitarbeiter des Architekturbüros Popp und Herr Gumbrecht, ausführender Unternehmer der Heizungsanlage für den KiTa-Anbau vor.

Im Zuge der Erweiterung der Kindertagesstätte wird auch eine neue Heizungsanlage notwendig. Sowohl die Heizung im bereits bestehenden Gebäude als auch im Feuerwehrhaus sind ca. 30 Jahre alt.

Es wird in Betracht gezogen, eine gemeinsame Heizanlage für die Freiwillige Feuerwehr und die Kindertagesstätte im Gebäude der Feuerwehr zu installieren.

Architekt Popp erläutert zunächst, dass für den Krippen-Anbau als eigenständiges Gebäude der Heizungsbau gefördert wird.

In der energetischen Berechnung des Anbaus der Kinderkrippe ist eine Pellet- bzw. Hackschnitzelheizung vorgesehen.

Er stellt folgende Varianten vor, die Heizungen zu erneuern:

##### Variante 1:

Erneuerung der Heizungsanlage mit Gasbrennwerttherme im bestehenden Kindergarten ohne Solar	ca. 12.000 € netto
---	--------------------

Solar zur Heizungsunterstützung und Warmwasser (5 Kollektoren)	ca. 14.000 € netto
--	--------------------

##### Variante 2:

Erneuerung der Heizungsanlage mit Brennwerttherme im bestehenden Feuerwehrgerätehaus ohne Solar mit gemietetem separatem Gastank	ca. 19.000 € netto
--	--------------------

### Variante 3

Erneuerung der Heizungsanlage im Kindergarten und Feuerwehrgerätehaus Brennwertgeräte in Kaskaden, ohne Solar mit zusätzlichen Gastank gemietet	ca. 37.500 € netto
Solaranlage für Heizungsunterstützung und Warmwasser (10 Kollektoren)	ca. 20.000 € netto

### Variante 4

Pelletheizung für Kindergarten und Feuerwehrgerätehaus Feuerwehrhaus	ca. 52.000 € netto
Solaranlage nicht erforderlich Lagerraum mit ca. 20 m <sup>3</sup> im bestehenden Keller möglich	

### Variante 5

Hackschnitzelanlage für Kindergarten und Feuerwehrgerätehaus Solar nicht erforderlich	ca. 56.000 € netto
--	--------------------

Grundsätzlich sollte bei der Wahl von nicht regenerativen Energiearten eine Solaranlage mit installiert werden. Allerdings, so wird von Herrn Nebel angemerkt, sei nach dem momentanen Stand der Technik die Installation von Solarkollektoren weder wirtschaftlich noch technisch gerechtfertigt.

Die gemeinsame Heizung wird in Betracht gezogen.

Es wird diskutiert, ob eine Pellet-oder eine Hackschnitzelheizung sinnvoller wäre. Architekt Popp gibt zu bedenken, dass für Hackschnitzel ein relativ großer Lagerraum benötigt wird. Zudem muss darauf geachtet werden, dass die Hackschnitzel nicht zu feucht sein dürfen.

Für Hackschnitzel spricht, dass die Gemeinde selbst Hackschnitzel produzieren kann und somit teilweise ein Zukauf wegfällt. Allerdings wird ein relativ großer Lagerraum dafür benötigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass es die Möglichkeit gibt, einen Heizkessel zu installieren, der sowohl mit Hackschnitzeln als auch mit Pellets befeuert werden kann. Dieser liege auch von den Kosten nicht höher.

Egal ob mit Pellets oder Hackschnitzeln geheizt wird, es sollte auf jeden Fall auf gute Qualität des Brennstoffes geachtet werden, um einen möglichst störungsfreien Betrieb zu gewährleisten.

Es kommt die Frage auf, auf welche Leistung die Heizungsanlage ausgelegt ist.

GRM Geyer hält es nicht für notwendig einen Kessel mit 75 kW zu installieren. Vielmehr geht er davon aus, dass 50 kW Leistung ausreichend sind. Eventuelle Spitzen sollen mit einem Puffer oder mit einer Gastherme ausgeglichen werden. Ein kleinerer Kessel würde effizienter arbeiten.

Um eine belastbare Entscheidungsgrundlage zu erhalten, sagt Herr Nebel zu, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung auf 20 Jahre bzgl. der verschiedenen Heizungsarten zu erstellen.

Eine Förderung der Heizungsanlage kann voraussichtlich nur anteilig für die Erweiterung der Kindertagesstätte in Anspruch genommen werden. Eventuell kann aber eine Förderung über das BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle), die bei ca. 4.500 € liegt, in Anspruch genommen werden.

Es wird so verblieben, dass der Gemeinderat in seiner nächsten Sitzung anhand der heutigen Erörterung und der Wirtschaftlichkeitsberechnung eine Entscheidung treffen wird.

Eine Beschlussfassung ist nicht notwendig.

Die Gäste verlassen um 20.06 Uhr den Sitzungssaal.

### **TOP 5**

#### **Beteiligung der Gemeinde Oberreichenbach an dem Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wilhelmsdorf und Aufstellung eines Bebauungsplanes im Ortsgebiet**

Im Zuge der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurde die Gemeinde Oberreichenbach über die Bauleitplanung der Gemeinde Wilhelmsdorf informiert.

Die Planunterlagen werden von den Bauausschussmitgliedern eingesehen.  
Aus deren Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung der Nachbargemeinde, es kann daher auf eine Stellungnahme im Beteiligungsverfahren verzichtet werden.

Eine Beschlussfassung erfolgt nicht.

## **TOP 6**

### **Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen**

- GRM Reiß regt an, ob es nicht sinnvoll wäre im Bereich der Feuerwehr und der Kindertagesstätte zu versuchen ein paar weitere Parkplätze zu schaffen, zumal durch den Krippenanbau zwei Stellplätze weggefallen sind. BGM Hacker gibt zu bedenken, dass vor allem ein erhöhter Stellplatzbedarf während der Hol- und Bringzeiten der KiTa besteht. Er appelliert in diesem Fall an die Vernunft der Eltern und das Verständnis der Anwohner.
- GRM Geyer fragt an, ob die Erschließung des Baugebietes „Lohbeet“ im Zeitplan liegt. BGM Hacker bejaht dies. Voraussichtlich im September kann mit der Bebauung der Grundstücke begonnen werden. Die Vermessung der Grundstücke wird wahrscheinlich im April stattfinden.
- GRM Geyer erfragt den Sachstand bzgl. der Grenzverlaufsbestimmung zwischen Fl.-Nr. 185 Gemarkung Oberreichenbach und der südlichen Grenze des Grundstücks Fl.-Nr. 192 der Gemarkung Oberreichenbach, Am Großen Weg (TOP 3 der Sitzung vom 18.09.2017). BGM Hacker erklärt, dass der Grenzverlauf zwischenzeitlich festgestellt wurde. Im Frühjahr wird mit dem Eigentümer des Teichgrundstückes abgeklärt werden, wie weiter vorgegangen wird.

Ende des öffentlichen Teiles der Sitzung: 20.21 Uhr

R u p p e r t  
Schriftführerin

H a c k e r  
1. Bürgermeister  
Ausschussvorsitzender