

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

Am Mittwoch, 18.09.2018 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 K. Kaltenhäuser  
GRM Kreß  
GRM Meier  
GRM Reiß

Es fehlten entschuldigt: ./.

unentschuldigt: ./.

Des Weiteren nahm Herr Schulze von der Fa. Schäfer zu TOP 3 teil.

### **TAGESORDNUNGSPUNKTE**

#### Öffentliche Sitzung:

Vor Behandlung der Tagesordnungspunkte beantragt der Vorsitzende, den nach der Sitzungsladung eingegangenen Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des bestehenden Zweifamilienwohnhauses als Räume für die Verwaltung und Kinderhort auf dem Grundstück Fl.-Nr. 364 der Gemarkung Oberreichenbach, Schulstraße 21 unter TOP 2.3 nachträglich auf die Tagesordnung zu nehmen.

Da sämtliche Mitglieder des Bauausschusses anwesend sind und keine Einwände gegen die Änderung und Ergänzung der Tagesordnung hat, wird der Antrag auf Baugenehmigung in die Tagesordnung aufgenommen.

#### **TOP 1**

##### **Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 02.05.2018**

Die Sitzungsniederschrift vom 02.05.2018 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**

##### **Antrag auf Baugenehmigung;**

##### **Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 146/44 der Gemarkung Oberreichenbach, Katharinenweg 6**

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplanes „Lohbeet“.

Das Bauvorhaben hält sich fast zur Gänze an die Vorgaben des Bebauungsplanes. Allerdings möchten die Bauherren abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses 15 cm über Straßenoberkante festgelegt haben. Im Bebauungsplan ist für diesen Bereich eine Höhe von 30 cm unter Straßenoberkante festgelegt. Dies wurde auch aufgrund der Höhenlagen des Gebietes festgelegt, um die nördlich gelegene schon bestehende Bebauung nicht zu sehr zu beeinträchtigen.

Der Antrag auf Befreiung wird damit begründet, dass sich das Erdgeschoss des Gebäudes unter der Rückstauenebene befinden würde und die Sicherung des Gebäudes gegen Rückstau mit einem erheblichen finanziellen Aufwand verbunden sei.

Entgegen der Begründung der Befreiung sollte nach den Planungen nur das Oberflächenwasser nach Norden in einen schon bestehenden Kanal abgeleitet werden. Der Schmutzwasserkanal war von vornherein im Süden des Grundstücks geplant.

Die einhellige Meinung im Gremium geht dahin, dass eine Befreiung von der Festsetzung nicht erteilt werden sollte. Die Höhenfestsetzungen wurden aufgrund des Geländeverlaufes festgelegt. Die Festsetzungen waren beim Kauf des Grundstückes bekannt bzw. hätten bekannt sein können. Technisch ist die Entwässerung auch unter Berücksichtigung dieser Festsetzung jedenfalls möglich.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 146/44 der Gemarkung Oberreichenbach, Katharinenweg 6 unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Fußbodenhöhe des Erdgeschosses unter Straßenoberkante wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 0 : 6 Stimmen

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

#### **TOP 2.2**

##### **Antrag auf Baugenehmigung;**

##### **Errichtung von Dachgauben und einer außenliegenden Stahltreppe an dem bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 164 der Gemarkung Oberreichenbach, Reichenbacher Weg 10**

Das Grundstück liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Das Vorhaben kann nach § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt werden. Es handelt sich um ein bereits bestehendes Gebäude, das keiner anderen Nutzung zugeführt werden soll. Das Dachgeschoss soll mittels Gauben besser belichtet werden.

Der Ausbau des Dachgeschosses beeinträchtigt daher öffentliche Belange nicht und die Erschließung ist bereits durch die bisherige Nutzung gesichert.

Es werden im Gremium keine Bedenken gegen das Vorhaben geäußert.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von Dachgauben und einer außenliegenden Stahltreppe an dem bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 164 der Gemarkung Oberreichenbach, Reichenbacher Weg 10 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 Stimmen

**TOP 2.3****Antrag auf Baugenehmigung;****Nutzungsänderung des bestehenden Zweifamilienwohnhauses als Räume für die Verwaltung und Kinderhort auf dem Grundstück Fl.-Nr. 364 der Gemarkung Oberreichenbach, Schulstraße 21**

Das Grundstück liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Das Vorhaben kann nach § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt werden. Es handelt sich um ein bereits bestehendes Gebäude. Das Obergeschoss, das bisher als Wohnung genutzt wird, soll nunmehr zum Hort umgebaut werden. Die Räume im Erdgeschoss werden durch die Verwaltung der Gemeinde Oberreichenbach genutzt und entsprechend ausgewiesen.

Die Erschließung ist bereits durch die bisherige Nutzung gesichert.

Es wird kurz diskutiert, ob –wie geplant- die Außentreppe aus Stahl, die als Fluchtweg dient, bis zum Raum „Hausaufgaben 4“ gezogen wird. Unbedingt notwendig ist dies nicht, erscheint aber bezogen auf eine eventuell wieder denkbare Wohnnutzung sinnvoll, insbesondere wenn durch die Breite des Austritts eine Nutzung als Balkon möglich wäre. Der Plan wird mehrheitlich akzeptiert. Ansonsten kommen keine Einwände gegen die Planung.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung des bestehenden Zweifamilienwohnhauses als Räume für die Verwaltung und Kinderhort auf dem Grundstück Fl.-Nr. 364 der Gemarkung Oberreichenbach, Schulstraße 21 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 5 : 1 Stimmen

**TOP 3****Information zu gemeinsamer Heizungsanlage von Kindertagesstätte und Feuerwehr auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 69/7, 69/2 und 71 der Gemarkung Oberreichenbach, Hauptstraße 29 und 31**

Es wurde beschlossen, dass für die Feuerwehr und die Kindertagesstätte zur wirtschaftlichen Optimierung eine gemeinsame Heizungsanlage erstellt wird.

Herr Schulze von der ausführenden Firma Schäfer gibt einen kurzen Ausblick auf die jetzt anstehenden Arbeiten und beantwortet aufkommende Fragen aus dem Gremium.

Es ist geplant, dass am 22.10.2018 der alte Heizkessel im Feuerwehrgebäude entfernt und direkt im Anschluss der neue mit einer Leistung von 90 kW eingebaut wird.

Der mit Pellets befeuerte Kessel versorgt über eine Wärmeleitung die Kindertagesstätte mit.

Es werden insgesamt 3 Pufferspeicher mit ca. 1.000 Liter installiert, wobei zwei davon der Versorgung der Kindertagesstätte dienen und einer für die Feuerwehr gedacht ist. Eine Warmwasserversorgung der Feuerwehr gibt es, wie bisher auch, nicht.

Die Pufferspeicher haben den Vorteil, dass die Heizungsanlage ausgeschaltet werden kann/ sich ausschaltet, wenn die Speicher voll aufgeladen sind.

Des Weiteren muss der Pelletbunker aufgebaut und die Förderschnecke verlegt werden. Die Förderschnecke läuft nach bisherigen Erfahrungen recht störungsfrei.

Es wird davon ausgegangen, dass der 17 m<sup>3</sup> fassende Bunker ca. 2 bis 3mal im Jahr betankt werden muss. Die Staubabsaugung während des Auftankens erfolgt durch den jeweiligen Lieferanten. Eine Absauganlage ist daher nicht erforderlich.

Für die Wartung des Kessels müsste aufgrund der relativ niedrigen Höhe des Kellers der Feuerwehr im Erdgeschoss eine Wartungsluke eingebracht werden.

Die Haustechnik im Feuerwehrgebäude muss versetzt werden, was aber voraussichtlich gut zu machen ist.

Die Kosten der Anlage betragen ca. 75.000 € (7.200 € entfallen auf den Heizkessel). Voraussichtlich wird hierfür eine Fördersumme von 10.000 € ausgeschüttet. Die entsprechenden Anträge wurden in Zusammenarbeit mit der ausführenden Firma und dem Landratsamt beim BAFA (Amt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) gestellt.

Eine Beschlussfassung erfolgt nicht.

Herr Schulze verlässt um 18.49 Uhr den Sitzungssaal.

#### TOP 4

#### Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

- Frau Ruppert teilt mit, dass Bauleitplanungen der Gemeinde Markt Weisendorf bezüglich der Bebauungspläne „Schlossberg“ und Änderung „Am Windflügel – Nord“ eingegangen sind. Gemäß der Geschäftsordnung der Gemeinde Oberreichenbach ist eine Wahrnehmung der Beteiligtenrechte in der Bauleitplanung anderer Gemeinden nur Aufgabe des Bau- und Umweltausschusses, sofern Belange der Gemeinde Oberreichenbach nicht nur unwesentlich betroffen sein können. Andernfalls gehört dies zu den Aufgaben des Bürgermeisters in eigener Zuständigkeit. Bei dem o.g. Bebauungsplänen sind Belange der Gemeinde Oberreichenbach nicht oder allenfalls unwesentlich betroffen. Ein Beschluss des Bau- und Umweltausschusses ist daher nicht erforderlich. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt von der Bauleitplanung der Gemeinde Markt Weisendorf lediglich Kenntnis.
- Frau Ruppert teilt mit, dass im Baugebiet „Lohbeet“ mehrere Baugenehmigungen im Freistellungsverfahren Nach Art. 58 BayBO erteilt wurden:

Fl.-Nr. 146/48 Gemarkung Oberreichenbach Katharinenweg 12  
Fl.-Nr. 146/75 Gemarkung Oberreichenbach, Katharinenweg 13  
Fl.-Nr. 145/5 Gemarkung Oberreichenbach, Graf-Berthold-Weg 15  
Fl.-Nr. 145/4 Gemarkung Oberreichenbach Graf-Berthold-Weg 19

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt davon Kenntnis.

Ende des öffentlichen Teiles der Sitzung: 18.59 Uhr

Ruppert  
Schriftführerin

Hacker  
1. Bürgermeister  
Ausschussvorsitzender