

**Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses vom 28.02.2012 gemäß § 34 Abs. 5 GeschO.**

## **Öffentliche Sitzung**

### **zu 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Die Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses vom 24.01.2012 wurde ohne weitere Diskussion zur Kenntnis genommen.

zur Kenntnis genommen

### **zu 2 Antrag GEIßLER Matthias auf Verlängerung der Abbruchgenehmigung (2008) sowie der Genehmigungen für den Bauantrag und die Tektur (auch beide 2008), Ringstraße 2**

#### **Sachverhalt:**

Der Bauherr hat mit Schreiben vom 09.02.2012 die Verlängerung für die Genehmigungen für den Abbruch (BV-Nr. E 2008-0047, Genehmigung LRA vom 11.02.2008), für den Bauantrag (BV-Nr. E 2008-0077, Genehmigung LRA vom 14.03.2008) und für die Tektur (BV-Nr. E 2008-0612, Genehmigung LRA vom 23.03.2009) für das Grundstück Ringstraße 2 beantragt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen wird antragsgemäß zur Verlängerung der Baugenehmigungen um weitere 2 Jahre erteilt.

Beschluss: Ja 10 Nein 0

### **zu 3 Bauantrag SÜß Susanne zur Energetischen Sanierung eines Einfamilienwohnhauses mit Ausbau und Neuerrichtung des Dachgeschosses sowie Errichtung eines Carports und eines Doppelcarports, Rapsdorf 11**

#### **Sachverhalt:**

Die Antragstellerin beabsichtigt die Energetische Sanierung eines Einfamilienwohnhauses mit Ausbau und Neuerrichtung des Dachgeschosses sowie Errichtung eines Carports und eines Doppelcarports auf dem Grundstück Rapsdorf 11.

Die Prüfung des Bauantrages hat ergeben, dass er in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 abweicht:

- ❖ Überschreitung der Dachneigung des Satteldaches (Hauptgebäude) von max. 35 ° um 10 ° auf 45 °
- ❖ Situierung außerhalb der Baugrenzen und zwar:
  - a) Doppel- und Einzelcarport im Westen und
  - b) Hauseingang und Freisitz im Norden

#### **Beschlussvorschlag:**

Zu diesem Bauantrag wird das Einvernehmen mit den erforderlichen Befreiungen erteilt.

Beschluss: Ja 10 Nein 0

### **zu 4 Bauantrag LEPRICH Katharina zur Nutzungsänderung - Einbau einer Zwei-**

**zimmer-Wohnung in einem vorh. Nebengebäude, Gartenweg 8**

**Sachverhalt:**

Die Antragstellerin hat für diese beantragte Fläche im Jahre 2005 eine Genehmigung vom Landratsamt für die Errichtung einer Überdachung für Pkw's erhalten. Nunmehr möchte sie in diesem Bereich, auf ca. 70 qm, eine Zweizimmerwohnung errichten. Die Prüfung des Bauantrages hat ergeben, dass er in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 abweicht:

- ❖ Situierung außerhalb der Baugrenzen
- ❖ Unterschreitung der Dachneigung von mind. 35 ° um 14 ° auf 21 °.

Die Abstandsflächenübernahmeerklärung liegt dem Bauantrag bei und ist durch das Landratsamt zu überprüfen.

**Beschlussvorschlag:**

Zu diesem Bauantrag wird das Einvernehmen mit den erforderlichen Befreiungen erteilt.

Beschluss: Ja 4 Nein 7

**zu 5 Bauantrag GROßKOPF Matthias zum Anbau eines Verkaufsgewächshauses, Bergstraße 2**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt den Anbau eines Verkaufsgewächshauses mit ca. 479 qm Nutzfläche auf dem Grundstück Bergstraße 2.

Das Bauvorhaben grenzt an die Bebauungspläne Z 1 und Z 2 an und liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die 30 notwendigen Stellplätze werden nachgewiesen, wobei lt. Bauherrn sogar 34 Stellplätze vorhanden sein werden.

Es ist daher nach § 34 BauGB zu prüfen.

Nach erfolgter Prüfung der einzelnen Punkte des § 34 BauGB kommt man zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben zulässig ist, aber der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde bedarf.

**Beschlussvorschlag:**

Zu diesem Bauantrag wird das Einvernehmen erteilt.

Beschluss: Ja 11 Nein 0

**zu 6 Bauvoranfrage KARL-KRAUS Sabine zur Einrichtung einer Hundeschule mit Betriebsgebäuden, Peter-Händel-Straße (Fl. Nr. 223 und 223/1, Gmkg. Zeckern)**

**Sachverhalt:**

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 24.01.2012 eine Entscheidung zurückgestellt, wobei die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens und Einholung einer Stellungnahme des Landratsamtes gefordert wurde.

Die Einholung einer Stellungnahme beim Landratsamt (Sachgeb. Immissionschutz) brachte folgende Erkenntnisse:

- Es bestehen keine Zweifel, dass die beantragte Nutzung in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig ist. Insbesondere im Hinblick auf wesentlich störendere Gewerbeansiedlungen werden im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Beurteilung durch den Immissionschutz bei Realisierung des Hundeübungsgeländes keine nennenswerten Probleme gesehen. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Rahmen der Pla-

nungshöhe ganz bewusst angrenzend an ein Gewerbegebiet ein Seniorenheim und ein Wohngebiet geplant hat und damit dieses Nebeneinander gewollt geplant hat.

- Nachdem von der Baubewerberin bereits eine Hundeschule in Röttenbach betrieben wird, wurde dort eine Hundeübungsstunde beobachtet. Daraus ergibt sich die Einschätzung, dass nur schwerlich störende Geräusche am Seniorenwohnheim oder an den Wohnhäusern ankommen, da bei der Art der Durchführung der Hundebetreuung nur in Ausnahmefällen mit Belllauten zu rechnen ist.
- Da es natürlich keine Sicherheit gibt, dass sich die Hundeübungen stets auf diesem niedrigen Geräuschniveau bewegen, sollen die Übungsstunden vom Betriebskonzept her sowohl zeitlich als auch räumlich begrenzt sein. Das eigentliche Übungsgelände soll dabei durch einen vorgelagerten Gebäuderiegel nach Süden abgeschirmt werden.
- Im Hinblick auf das geforderte Schallschutzgutachten ist festzustellen, dass verlässliche Literaturangaben zu Hundeübungsplätzen in diesem Bereich nicht bekannt sind. Um eine wirklich seriöse Begutachtung durchführen zu können wären daher umfangreiche Feldstudien erforderlich, um einen genügend großen Datenpool für statistisch haltbare Aussagen zu erhalten. Dieser Aufwand scheint im Hinblick auf die tatsächlich zu befürchtende Gefährdungssituation nicht verhältnismäßig. Ein Nachtbetrieb scheidet ohnehin aus, da Hunde die während der Nachtstunden auf dem Grundstück verbleiben, in geschlossenen Innenräumen untergebracht werden sollen.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der vorliegenden Bauvoranfrage wird unter Verzicht auf die Vorlage eines Schallschutzgutachtens zugestimmt.

Beschluss: Ja 10 Nein 1

#### **zu 7 Baugesuch DAUSCH Christian, Röttenbach zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Nebengebäude bzw. Carport, Hauptstr. 6c und d**

#### **Sachverhalt:**

Der Bauausschuss hat sich bereits mehrfach, zuletzt am 13.07.2011, mit dem Baugesuch zur Errichtung von 2 Einfamilienwohnhäusern auf dem Grundstück Fl. Nr. 142, Gmkg. Hemhofen befasst. Dabei wurde am 13.07.2011 trotz Hinweis des Landratsamtes auf fehlende städtebauliche Ablehnungsgründe und der Möglichkeit der Trennentwässerung beschlossen, dem Bauvorhaben nicht zuzustimmen. Der Baubewerber hat sich zwischenzeitlich mit einem ausführlichen Schriftsatz an das Landratsamt gewandt und bezweifelt, dass das Argument der fehlenden Erschließung stichhaltig ist. Gleichzeitig bittet er um nochmalige Beratung im Bauausschuss.

Der Sachverhalt stellt sich wie folgt dar:

- Im Jahr 2003 wird dem Baubewerber aufgrund seiner informellen Bauvoranfrage mitgeteilt, dass auf dem Grundstück 3 Baurechte möglich sind. Gleichzeitig wurde zur Auflage gemacht, dass die zusätzlichen Hausanschlüsse vom Baubewerber zu tragen sind.
- Mit Schreiben vom 02.02.2004 (Bauausschuss vom 28.10.2003) wurde dem Baubewerber im Freistellungsverfahren die Genehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses (Haus Nr. 3 lt. Bauvoranfrage) erteilt. Es folgten weitere Genehmigungen vom 27.02.2004 für Haus 1 lt. Bauvoranfrage und vom 28.07.2005 für Haus 2 lt. Bauvoranfrage.
- Erstmals im Jahr 2006 beantragte der Baubewerber dann für das verbliebene Grundstück Fl. Nr. 142 die Bebauung mit 2 Wohnhäusern. Diese wurde mit Verweis auf die bisher zugesagte Bebauung mit insgesamt 3 Baurechten abgelehnt. Nachdem dieses Baugesuch im Jahr 2011 erneut eingereicht wurde, wurde dieses dann in der Sitzung am 13.07.2011 mit dem Verweis auf städtebauliche Gründe und unter Ablehnung einer Trennentwässerung ebenfalls wieder abgelehnt.

- Aufgrund des Schriftsatzes des Baubewerbers an das Landratsamt und der ohne genauere Detailkenntnis abgegebenen Stellungnahme des Ing. Büro Balling zur gesicherten Erschließung wurde zwischenzeitlich das neu für die Gemeinde tätige Ing. Büro Miller beauftragt, diese Frage nochmals detailliert zu untersuchen. Nachdem durch Fertigung entsprechender Vermessungen und Aufmaße nunmehr auch Aussagen zu dem Sohlgefälle der Hausanschlussleitung gemacht werden können, kann eindeutig und belegbar festgestellt werden, dass die bestehende Hausanschlussleitung DN 150 für die Entwässerung von 4 Baurechten nicht ausreichend ist (erforderlicher Abfluss  $Q = 23,2$  l/s, aufgrund Sohlgefälle von 1,0 % kann jedoch nur eine Ableitung von 15,3 l/s erfolgen). Ferner wurde bei dieser Untersuchung auch festgestellt, dass die bestehende Leitung DN 150 auch für die Entwässerung von nur 3 Baurechten nicht ausreichend ist (erforderlicher Abfluss  $Q = 18,8$  l/s, aufgrund Sohlgefälle von 1 % kann jedoch nur eine Ableitung von 15,3 l/s erfolgen).  
Eine ordnungsgemäße Entwässerung kann daher nur durch eine Trennentwässerung erfolgen. Dabei sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG)“ vom 17.12.2008 zu beachten. Diese gelten für das erlaubnisfreie, schadlose Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen einschl. Verkehrsflächen in oberirdische Gewässer im Rahmen des Gemeingebrauchs nach Art. 21 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Bayer. Wassergesetzes. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die TRENOG noch einige wesentliche Vorgaben macht (eine Versickerung der zu entwässernden Flächen darf nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich sein, die Einleitungsstelle muss außerhalb von Schutzbereichen liegen, die einleitende Fläche darf max. 1.000 m<sup>2</sup> groß sein), die beachtet werden müssen.
- Eine Ablehnung des vorliegenden Baugesuches zur Verwirklichung des 3. und 4. Baurechts aus städtebaulichen Gründen oder mit dem Hinweis auf die informelle Bauvoranfrage ist lt. Stellungnahme des Landratsamtes nicht möglich. Diese Begründung würde sich auch nicht mit dem vom Gesetzgeber gewollten Ziel einer städtebaulichen Nachverdichtung und dem Grundgedanken des Schutzes von Grund und Boden vertragen. Hinsichtlich der Entwässerungssituation ist festzustellen, dass hier der Grundsatz gilt, Niederschlagswasser soweit möglich nicht in die Entwässerungseinrichtung einzuleiten. Aus diesem Grunde ist auch in der Entwässerungssatzung der Gemeinde Hemhofen in § 4 Abs. 3 geregelt, dass ein Anschluss- und Benutzungsrecht für Niederschlagswasser nicht besteht, wenn eine anderweitige Versickerung oder Beseitigung möglich ist. Die im vorliegenden Fall mögliche Trennentwässerung entspricht daher genau den Zielen die mit der Entwässerungssatzung verfolgt wird.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Unter Aufhebung der bisherigen Beschlüsse wird der Bebauung des Grundstückes Fl. Nr. 142 mit 2 Einfamilienwohnhäusern zugestimmt.
3. Diese Zustimmung wird aufgrund der festgestellten Belastbarkeit der vorhandenen Hausanschlussleitung mit der Auflage versehen, dass für die beiden neuen Baurechte und die bereits vorhandenen Wohnhäuser eine Trennentwässerung unter Berücksichtigung der TRENOG vom 17.12.2008 verwirklicht wird.

Beschluss: Ja 7 Nein 4

#### **zu 8 Auftragsvergabe für Instandsetzungsarbeiten in der "alten" Turnhalle Hemhofen**

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat bei der Behandlung der Angelegenheit am 07.02.2012 eine Entscheidung in die nächste Sitzung des Bauausschusses zurückgestellt. Gleichzeitig wurde ein Arbeitskreis beauftragt die bestehenden Unklarheiten in Zusammenarbeit mit dem Büro Schalle und der Verwaltung zu klären.

Nach Durchführung einer gemeinsamen Besprechung ergibt sich folgender Sachstand:

- aufgrund eines Hinweises des Architekten Volkmar besteht u.U. doch noch die Chance weitere statische Unterlagen zu erhalten. Unabhängig davon sind jedoch auch aus brandtechnischen Gründen und wegen der turnusmäßig erforderlichen Standsicherheitsprüfungen die vorgesehenen zwei Zugangstürchen dringend erforderlich.
- die in Los I vorgesehenen Sanierungsarbeiten sind unabhängig von der abschließenden statischen Beurteilung der Halle sinnvoll und erforderlich und sollten schnellstmöglich ausgeführt werden.
- die der Ausschreibung zugrunde liegenden Leistungsbeschreibungen enthalten wie üblich verschiedene Bedarfspositionen und auch Regiestunden, bei denen unklar ist ob und in welchem Umfang sie tatsächlich anfallen. Grundsätzlich bestehen gegen die Form und den Inhalt der Ausschreibung keine Einwände.
- der Arbeitskreis empfiehlt sowohl Los I als auch Los III zu vergeben, wobei sich die Verwaltung zu Los III noch kurzfristig bemühen wird evtl. ein günstigeres Angebot eines örtlichen Anbieters zu erhalten.
- der Arbeitskreis empfiehlt, die Arbeiten in Los II (Wärmedämmung) derzeit nicht auszuführen, zumal bei einer Verwirklichung im Rahmen des Energieeinsparkonzeptes unter Umständen eine Bezuschussung denkbar ist.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Auftrag für Los I wird an die mindestnehmende Firma Laumann zum Angebotspreis von 42.513,94 € vergeben.
3. Der Auftrag für Los III wird an die Fa. Matheiwetz, Hemhofen zum Angebotspreis von 5.300 € vergeben.
4. Die Ausschreibung für Los II wird aufgehoben, da schwerwiegende Gründe (Zusammenhang mit geplanter energetischer Sanierung des Schulgebäudes) gemäß § 17 Abs. 1 Ziff. 3 VOB Teil A vorliegen.

Beschluss: Ja 11 Nein 0

#### **Nichtöffentliche Sitzung**

...

Joachim Wersal  
1. Bürgermeister

Horst Lindner  
Verwaltungsrat

---