

NIEDERSCHRIFT über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Oberreichenbach

Am Dienstag, 31.05.2016 um 18:30 Uhr
in der Gemeindekanzlei, Schulstraße 21, 91097 Oberreichenbach

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Hacker

Schriftführerin: Frau Ruppert

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 18:35 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: 2. BGM Himmler
GRM Kaltenhäuser
GRM Geyer
GRM Stumptner als Vertreter für GRM Meier
GRM Reiß

Es fehlten entschuldigt: GRM Meier (beruflich verhindert)

unentschuldigt: ./.

Des Weiteren nahm an der Sitzung teil: GRM Kreß

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentliche Sitzung:

TOP 1

Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 13.04.2016

Die Sitzungsniederschrift vom 13.04.2016 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 Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 94/3 der Gemarkung Oberreichenbach, Nähe Emskirchner Straße

Das Grundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Am alten Emskirchner Weg“.

Es ist geplant ein Naturstamm-Blockhaus zu errichten. Laut Bebauungsplan sind die Wände zu verputzen, wobei Sichtmauerwerk zulässig ist. Außerdem wünscht der Bauherr das Haus entgegen der im Bebauungsplan vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung zu errichten. Weiterhin möchte er den Kniestock von den zugelassenen 0,50 m auf 1,50 m erhöhen.

Die Bauherren haben bereits in einer formlosen Bauvoranfrage klären lassen, ob grundsätzlich mit dem gemeindlichen Einvernehmen zu den notwendigen Befreiungen gerechnet werden könne. Dieses wurde mit Beschluss des Gemeinderates Oberreichenbach vom 23.11.2015 in Aussicht gestellt.

Die nun eingereichten Pläne entsprechen den in der Voranfrage vorgelegten, wobei noch eine Garage und ein Anbau angefügt wurden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 94/3 der Gemarkung Oberreichenbach, Nähe Emskirchner Straße unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Höhe des Kniestocks, der Firstrichtung, der Baugrenzen und der Fassade wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 Stimmen

TOP 2.2**Antrag auf Baugenehmigung;****Anbau zweier Garagen an eine bestehende Halle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 149/5 der Gemarkung Oberreichenbach, Am Antoniweiher 2**

Das Grundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Im Assing“. Der Bauherr möchte an eine bestehende Halle zwei Garagen als Grenzbebauung errichten. Da die geplante Bebauung die gem. Art 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BayBO erlaubten 9 m bzw. 15 m überschreitet, ist eine Abstandsflächenübernahme durch die Nachbarn vorgesehen. Aus dem Gremium kommen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau zweier Garagen an eine bestehende Halle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 149/5 der Gemarkung Oberreichenbach, Am Antoniweiher 2 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 Stimmen

TOP 2.3**Antrag auf isolierte Befreiung;****Errichtung eines Abstellschuppens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 146/4 der Gemarkung Oberreichenbach, David-Schroen-Str. 8**

Die Bauherren möchten an der nord-östlichen Grundstücksecke einen Abstellschuppen errichten. Dieser soll ähnlich wie die bereits bestehenden Carports ausgeführt werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Grundsätzlich ist die Errichtung eines solchen Schuppens gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO verfahrensfrei. Jedoch müssen auch bei einem verfahrensfreien Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Eckenberger Straße IV“. Danach liegt der Schuppen außerhalb der Baugrenzen.

Um den Schuppen wie vorgesehen errichten zu können, ist die Erteilung einer isolierten Befreiung hinsichtlich der Baugrenzen erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem Wohngebiet bereits mehrfach Gartenhäuser beziehungsweise Schuppen außerhalb der Baugrenzen genehmigt wurden.

Der Schuppen soll an der Grundstücksecke errichtet werden, die laut Bebauungsplan von öffentlicher Grünfläche umgeben ist.

Einzig problematisch wird gesehen, dass an der östlichen Grundstücksgrenze eventuell noch ein Fußweg gebaut wird und es dadurch zu Sichtproblemen an der Fußwegkreuzung kommen könnte. Es wird dagegen gehalten, dass durch eine zwei Meter hohe Hecke, die an dieser Stelle erlaubt wäre es zu einer genauso großen Sichteinschränkung kommen würde. Zudem würde es sich nur um eine reine Fußwegkreuzung handeln an der kein so großes Gefahrenpotential wie an einer Straßenkreuzung gegeben ist.

Beschluss:

Der Erteilung der isolierten Befreiung zur Errichtung eines Abstellschuppens außerhalb der Baugrenzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 146/4 der Gemarkung Oberreichenbach, David-Schroen-Str. 8 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 5 : 1 Stimmen

TOP 2.4**Formlose Bauvoranfrage;****Errichtung einer Doppelgarage und Schuppen mit Flachdach auf dem Grundstück Fl.-Nr. 146/10 der Gemarkung Oberreichenbach, David-Schroen-Str. 5**

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

Die Bauherren möchten statt des ursprünglich geplanten und genehmigten Carports eine Doppelgarage und Schuppen mit Flachdach errichten, welche durch ein Dach mit dem Haupthaus verbunden sind.

Aufgrund der Größe ist das Vorhaben baugenehmigungspflichtig. Die Garagen sind mit Flachdach geplant. Auch soll die Gargenbodenhöhe 17 cm höher als im Bebauungsplan zugelassen angelegt werden, um zu erreichen, dass von der Garage aus nur über eine Stufe ins Haupthaus gelangt werden kann.

Es wird angeführt, dass in diesem Baugebiet schon mehrfach Garagen genehmigt wurden, die bezüglich der Dachform nicht der des Haupthauses entsprachen. Zudem ist der im Westen angrenzende Nachbar mit der Planung einverstanden.

Wenn sichergestellt ist, dass das Wasser auf der entstehenden abfallenden Garagenzufahrt richtig abgeleitet wird, bestehen keine Einwände zu der Erhöhung des Garagenbodens.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Doppelgarage und Schuppen mit Flachdach und Gargenbodenerhöhung auf 37 cm Höhenunterscheid zur Erschließungsstraße auf dem Grundstück Fl.-Nr. 146/10 der Gemarkung Oberreichenbach, David-Schroen-Str. 5 wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 Stimmen

TOP 2.5**Antrag auf Baugenehmigung;****Errichtung eines Anbaus und Einbau einer Gaube an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 149/104 der Gemarkung Oberreichenbach, Im Assing 20**

Das Grundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Eckenberger Straße“.

Die Bauherren planen einen Anbau und den Einbau einer Gaube an das bestehende Wohnhaus. Der Anbau soll eine geringere Dachneigung als im Bebauungsplan vorgeschrieben erhalten, auch um die Abstandsflächen einhalten zu können.

Diesbezüglich ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Die geplante Dachgaube hält sich an die Vorgaben des Bebauungsplanes.

Die einhellige Meinung geht dahin, dass, da der Anbau auf der Straßenseite abgewandten Seite errichtet werden soll, das Gesamtbild der Straße nicht beeinträchtigt wird und daher der Befreiung zur Dachneigung zugestimmt werden kann.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Anbaus und Einbau einer Gaube an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 149/104 der Gemarkung Oberreichenbach, Im Assing 20 unter Befreiung zur Festsetzung der Dachneigung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 Stimmen

TOP 3

Bewirtschaftung des Gemeindewaldes, Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 227 der Gemarkung Oberreichenbach, Ochsenhut

Ein Teilstück des Waldes musste aufgrund Schädlingsbefalles abgeholzt werden.

Es wäre möglich, das Waldstück mit Laubbäumen wieder aufzuforsten. Es würden Kosten in Höhe von ca. 4.000,00 € entstehen. Eine Förderung in Höhe von ca. 1.600,00 € könnte in Anspruch genommen werden.

Eine Alternative wäre, das Gebiet sich „selbst zu überlassen“ und dadurch zu verjüngen. Der Gemeinde würden keine Kosten entstehen. Allerdings würden aller Voraussicht nach hauptsächlich Fichten nachwachsen.

Gegen die Aufforstung wird eingewendet, dass die Kosten in Höhe von 4.000,00 € relativ hoch erscheinen. BGM Hacker erläutert, dass in der Kostenaufstellung ca. 1.000,00 € auf die zu beschaffenden Pflanzen entfallen. Die Kosten für das Pflanzen, die mit 1.025,00 € angesetzt wurden, würden sich jedoch reduzieren, da das Pflanzen durch den Bauhof der Gemeinde übernommen wird. Auch die Kosten für den Bau und Unterhalt eines Schutzzaunes für die Pflanzung würden sich, da durch den Bauhof übernommen, reduzieren. Der Förderantrag wird aber über die volle Höhe der veranschlagten Summe gestellt.

Nachdem die Meinung im Ausschuss dahin geht, dass gerade an dieser Stelle ein Wetterschutz durch Laubbäume sinnvoll ist, soll der Wald an dieser Stelle wieder aufgeforstet werden.

Beschluss:

Die aufgrund Schädlingsbefalles abgeholzte Teilfläche des Gemeindewaldes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 227 der Gemarkung Oberreichenbach, Ochsenhut wird wieder aufgeforstet. BGM Hacker wird beauftragt, den entsprechenden Förderantrag zu stellen.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 Stimmen

TOP 4

Umgestaltung des Kirchweihplatzes, Fl.-Nr. 45 der Gemarkung Oberreichenbach, im Rahmen des Ausbaus der Ortsdurchfahrt Oberreichenbach unter Berücksichtigung der Parkplatzsituation

Im Rahmen der Ortseinsicht vor der heutigen Sitzung wurde die aktuelle Situation in Augenschein genommen.

Durch die auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegende Gaststätte „Freyung“ ergibt sich häufig ein Engpass an Parkplätzen, zudem wird durch die bereits ausgewiesenen Parkplätze der Gehweg vor der Gaststätte zu sehr eingeschränkt. Um diese Situation zu entschärfen wird vorgeschlagen, auf dem Kirchweihplatz Stellplätze zu errichten. Im Zuge der Erneuerung der Ortsdurchfahrt könnte dies relativ kostengünstig realisiert werden. Angedacht ist nur ein Teil des Platzes für Parkplätze zu verwenden und eventuell durch Rasengittersteine zu realisieren. Insbesondere soll nur eine Einfahrt durch Absenkung des Randsteines ermöglicht werden. Die Nutzung des Grundstückes als Kirchweihplatz soll auf jeden Fall weiter möglich sein.

Dagegen wird eingewendet, dass dieses Grundstück die einzig verbliebene Grünfläche im Ortskern ist, die nicht aufgegeben werden sollte.

Beschluss:

Die Umgestaltung des Kirchweihplatzes, Fl.-Nr. 45 der Gemarkung Oberreichenbach mit Parkplätzen soll geplant und ein Kostenvoranschlag erstellt werden. Dieser wird dem Gemeinderat der Gemeinde Oberreichenbach zur Entscheidung vorgelegt.

Abstimmungsergebnis: 4 : 2 Stimmen

TOP 5

Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Im Zuge der Erneuerung der Ortsdurchfahrt wird auf Höhe der Kindertagesstätte eine Querungshilfe gebaut. Um die ordnungsgemäße Beleuchtung zu gewährleisten, müsste die Lampe an der Einfahrt zur Weiherstraße um ca. 15 m versetzt werden. Eine weitere Straßenleuchte soll auf Höhe der Kastanie

aufgestellt werden. Die Lampe auf Höhe der Info-Hütte soll zur besseren Lichtausbeute durch eine Peitschenleuchte ersetzt werden. Alle drei sollen als Stand der Technik in LED ausgeführt werden. Gegen diesen Vorschlag werden aus dem Gremium keine Einwände erhoben. Auf Nachfrage wird erklärt, dass die Ausführung als Solarlampen zu teuer sei, insbesondere, da der notwendige Akku keine unbegrenzte Lebensdauer hat.

Beschluss:

Im Zuge der Erneuerung der Ortsdurchfahrt wird die Lampe an der Kreuzung zur Weiherstraße um ca. 15 m versetzt. Eine weitere Straßenleuchte wird auf Höhe der Kastanie aufgestellt. Die Lampe auf Höhe der Info-Hütte wird durch eine Peitschenleuchte ersetzt. Alle drei werden in LED-Technik ausgeführt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 Stimmen

- GRM Reiß fragt nach, ob das Regenrückhaltebecken schon in Betrieb ist. BGM Hacker erläutert, dass der Bescheid des Wasserwirtschaftsamtes noch nicht vorliegt. Dies ist durch krankheitsbedingte Ausfälle bedingt, so dass das Becken noch nicht betriebsbereit ist.
- GRM Geyer erkundigt sich, ob der Feldwegebau mit dem Straßenaushub der ERH 15 nun begonnen wird. Hierzu teilt BGM Hacker mit, dass nach Auskunft des Landratsamtes der Aushub nicht bedenkenlos eingebaut werden darf und sich der Bau daher verzögert.
- BGM Hacker wird aufgefordert sich mit dem Eigentümer des Hohlzer Weges, der durch den Tanzenhaider Forst verläuft, in Verbindung zu setzen, damit dieser mit dem Aushub der ERH 15 ausgebessert wird.

R u p p e r t
Schriftführerin

H a c k e r
1. Bürgermeister
Ausschussvorsitzender