

Beschlüsse der öffentlichen 25. Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Natur

Sitzungsdatum:	Dienstag, 25.10.2022
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	19:15 Uhr
Ort:	im Dorfgemeinschaftshaus Pinkofen

Folgende Beschlüsse wurden gefasst:

1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Natur vom 28. September 2022

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Natur genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 28. September 2022.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 Persönlich beteiligt 0

2 Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung);

Sachverhalt:

Der Markt Schierling verfügt über eine Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung) aus dem Jahr 1994.

In der Satzung sind Anforderungen an Garagen, die Zulässigkeit von Dachgauben und die Höhe von Mauern außerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen geregelt.

Diese örtliche Bauvorschrift rückte allerdings im Laufe der Zeit in den Hintergrund. Die Regelungen wurden zumeist nicht thematisiert oder durchgesetzt.

Die Satzung gelangte jüngst durch ein Bauvorhaben, dessen Gauben nicht der Regelung entsprachen, wieder in den Fokus.

Im Zuge der Novellierung der Bayerischen Bauordnung im Februar 2021 wurde für Dachausbauten die Möglichkeit zur Vorlage im Freistellungsverfahren geschaffen.

Die Genehmigungsfreistellung war bis dahin auf Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans beschränkt. Nun wurde dieses Verfahren gemäß Art. 58 (2) ausgeweitet.

„...Genehmigungsfrei gestellt ist die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB...“

Das schnelle und unbürokratischere Verfahren kann aber nur erfolgen, wenn Gauben alle in der Gestaltungssatzung festgelegten Anforderungen erfüllen.

- Lage im inneren Drittel des Daches
- Schleppegauben erst ab einer Dachneigung von 45 Grad
- Satteldachgauben ab einer Dachneigung von 34 Grad
- Unter 34 Grad sind Dachgauben nicht zulässig
- Mindestabstand von 1,25 m bei Doppelhaushälften und Grenzbauten zu Nachbargebäude
- Maximale Ansichtsfläche von 1,50 m²
- Abstand zwischen Gauben von mindestens 1,40 m

Diese Regelungen erfüllen die wenigsten Vorhaben, daher wäre die neu geschaffene Erleichterung nur selten anwendbar.

Eine große Anzahl von bereits genehmigten Bauvorhaben entspricht nicht der Satzung. Die weitere Durchsetzung der Regelungen würde zu einer nicht beabsichtigten Härte führen. Nach Meinung der Verwaltung sind die Vorgaben nicht mehr zeitgemäß und es bedarf dringend einer Änderung der Satzung.

Bei der Gestaltungssatzung handelt es sich um ein Instrument auf Grundlage von Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung:

(1) Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen

1. *über besondere Anforderungen an die **äußere Gestaltung** von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere zur Begrünung von Gebäuden,*
2. *über das Verbot der Errichtung von **Werbeanlagen** aus ortsgestalterischen Gründen,*
3. *über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von **Spielplätzen**, die Art der Erfüllung sowie über die Ablöse der Pflicht (Art. 7 Abs. 3),*
4. *über Zahl, Größe und Beschaffenheit der **Stellplätze** für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder, einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen, des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen, der Berücksichtigung örtlicher Verkehrsinfrastruktur sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann,*
5. *über die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, die **Gestaltung und Bepflanzung** der unbebauten Flächen der bebauten **Grundstücke** sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von **Einfriedungen**; dabei kann bestimmt werden, dass Vorgärten nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden dürfen,*
6. *über von Art. 6 abweichende Maße der **Abstandsflächentiefe**,*
 1. *eine Erhöhung auf bis zu 1,0 H, mindestens 3 m, insbesondere, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität dient,*
 2. *eine Verkürzung auf bis zu 0,4 H, mindestens 3 m, in Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohnern, wenn eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz gewährleistet sind,*
7. *in Gebieten, in denen es für das Straßen- und Ortsbild oder für den Lärmschutz oder die Luftreinhaltung bedeutsam oder erforderlich ist, darüber, dass auf den nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke **Bäume** nicht beseitigt oder beschädigt werden dürfen, und dass die Flächen nicht unterbaut werden dürfen.*

(2) Örtliche Bauvorschriften können auch durch Bebauungsplan oder, soweit das Baugesetzbuch dies vorsieht, durch andere Satzungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erlassen werden. In diesen Fällen sind, soweit das Baugesetzbuch kein abweichendes Verfahren regelt, die Vorschriften des Ersten und des Dritten Abschnitts des Ersten Teils, des Ersten Abschnitts des Zweiten Teils des Ersten Kapitels, die §§ 13, 13a, 13b, 30, 31, 33, 36, 214 und 215 BauGB entsprechend anzuwenden.

(3) Anforderungen nach den Abs. 1 und 2 können in der Satzung auch zeichnerisch gestellt werden. Die zeichnerischen Darstellungen können auch dadurch bekannt gemacht werden, dass sie bei der erlassenden Behörde zur Einsicht ausgelegt werden. Hierauf ist in der Satzung hinzuweisen....

Laut Kommentar zu Art. 81 der Bayerischen Bauordnung heißt es:

„...Da örtliche Bauvorschriften in die Gestaltungsfreiheit des Einzelnen eingreifen, dürfen sie nur erlassen werden, wenn sie erforderlich sind. Es ist genau zu prüfen, welche Gebiete in den Schutzbereich einbezogen werden sollen und der räumliche Geltungsbereich ist klar festzulegen...

...Bei der Erhaltung von Ortsbildern ist auf das vorhandene Ortsbild abzustellen, welches geschützt werden soll...

...Soweit es um die Gestaltung von Ortsbildern geht, muss die Gemeinde besonders eingehend die Berechtigung von gestalterischen Vorgaben prüfen...“

Es ist bereits eine Vielzahl von gerichtlichen Entscheidungen zu den Anforderungen an die äußere Gestaltung von Gebäuden ergangen. Daher müssen Regelungen im Vorfeld genau abgewogen und geprüft werden. Juristischer Beistand wird hierbei unumgänglich werden, auch eine externe städteplanerische Expertise wird seitens der Verwaltung als sinnvoll und auch notwendig erachtet.

Ob und welche Regelungen im Grundsatz als erforderlich erachtet werden, soll in der heutigen Sitzung erstmals diskutiert werden.

Auf dieser Grundlage wird die Verwaltung Vorschläge zum Vorgehen erarbeiten und in weiteren Sitzungen zur Beratung vorstellen.

Eine Änderung oder Aufhebung der Satzung muss durch den Marktgemeinderat geschehen, der Ausschuss für Bau, Verkehr und Natur ist vorberatend tätig.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Natur empfiehlt dem Marktgemeinderat die Änderung der Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung).

Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte hierfür einzuleiten.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

Sachverhalt:

Der Katzensgraben ist ein Gewässer III. Ordnung, das aus Norden durch den Hauptort Schierling Richtung zur Großen Laber fließt.

Der Katzensgraben entspringt beim „Kolbinger Berg“, fließt zunächst parallel zu Flurwegen, östlich der Baugebiete „Regensburger Weg“ und „Antonleit'n“ entlang und zwischen der „Brauereihalle“ und der Mehrzweckhalle / Schule. Auf Höhe der Joseph-Mundigl-Straße führt das Gewässer verrohrt unter der Hauptstraße und dem „Katzensgassl“ Richtung Rathausplatz.

Hier kreuzt der Katzensgraben die Staatsstraße und verläuft unter dem Rathaus. Die Verrohrung endet dann südlich des Parkplatzes. Der offene Graben verläuft dann weiter in die Große Laber – ein Gewässer II. Ordnung.

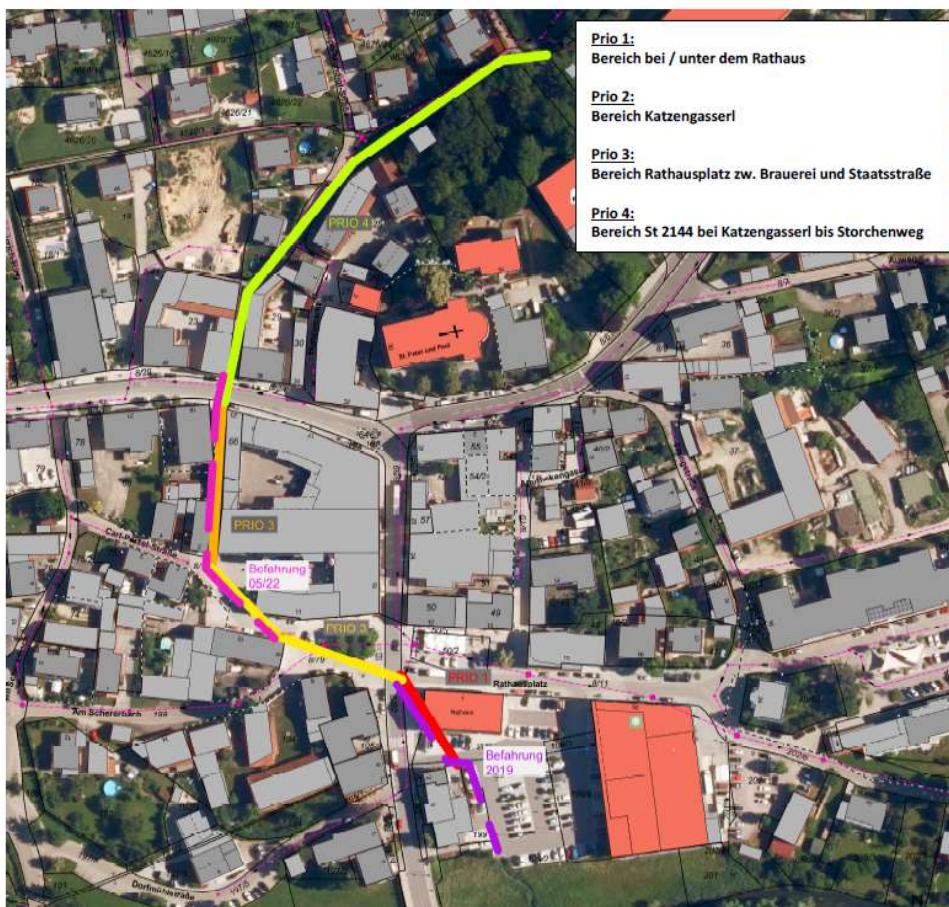
Der verrohrte Katzensgraben ist im Wesentlichen betoniert, im Bereich vorm Rathaus teilweise gemauert. Die Dimensionen bewegen sich zwischen Rechteckprofil 2000/800 und 2500/1350 mm.

Der Katzensgraben in seiner heutigen verrohrten Form entstand wohl in den 1950-60er Jahren.

Ein Teil des verrohrten Gewässers wurde bereits ertüchtigt bzw. verlegt. Im Jahr 2004 wurde der Kanal im Bereich vom Rathaus in Richtung „Große Laber“ im Zuge der Neuanlegung der Parkplatzfläche umverlegt und neu gebaut. Zudem wurde im Bereich „Rathausplatz“, gegenüber vom Rathaus, die Betondecke des Kanals erneuert.

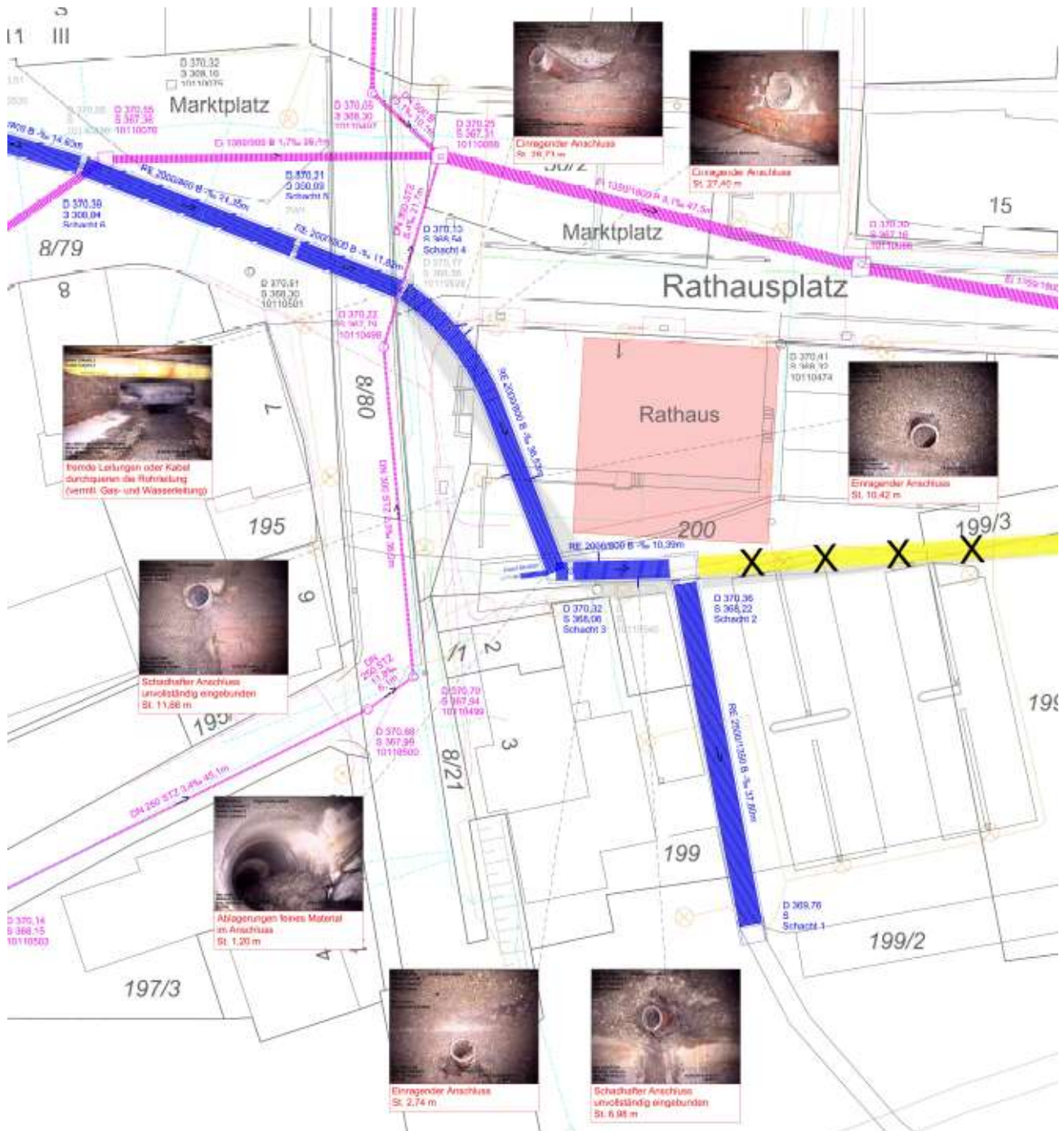
Die Verwaltung hat den gesamten Katzensgraben mit Kamera befahren lassen und eine Zustandserfassung mit Sanierungskonzept für den Abschnitt direkt am Rathaus in Auftrag gegeben.

Ziel war es, mögliche Schäden gleich im Zuge der Arbeiten für das Rathaus zu beheben. Auch für die Gründung / Fundamentierung des zukünftigen Gebäudes ist die Beschaffenheit der vorhandenen Substanz ausschlaggebend.



BBI Ingenieure haben die Inspektionsvideos aus dem Jahr 2019 und 2022 gesichtet und ausgewertet.

Der Kanal befindet sich weitgehend in einem guten baulichen Zustand.
Die Schäden sind „recht übersichtlich“. Der Hauptschaden liegt in Form zweier querenden Sparten vor. Bei den restlichen festgestellten Schäden handelt es sich um 6 nicht fachgerecht angebundene Stützen.





Die einragenden bzw. schadhaften Anschlüsse können in geschlossener Bauweise mittels Reparaturverfahren beseitigt werden.

Die querenden Leitungen können u.a. ein Abflusshindernis darstellen und müssen beseitigt werden.

Aufgrund der geringen Überdeckung müssen die Leitungen gegebenenfalls unter dem verrohrten Katzengraben hindurch verlegt werden.

Die Kostenschätzung für die Sanierung beträgt für die Beseitigung der querenden Sparten etwa 18.000 Euro brutto. Für die Sanierung der Anschlüsse hat das Ingenieurbüro ca. 7.000 Euro veranschlagt. Bei der Schätzung blieben die Synergie-Effekte mit den Maßnahmen rund um das Rathaus unberücksichtigt.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Natur nimmt das bauliche Sanierungskonzept „Katzengraben – Abschnitt 1“ billigend zur Kenntnis.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

4 Anträge der Fraktionen

4.1 Antrag SPD; Zweiseitig anfahrbare Bushaltestelle in Oberdeggenbach

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat sich zuletzt am 29. März 2022 mit dem Antrag der SPD-Fraktion zur Planung einer neuen, zweiseitig anfahrenden Schulbushaltestelle für Oberdeggenbach an der B 15 (alt) beschäftigt.

In der heutigen Sitzung soll über das weitere Vorgehen beraten werden.

Die Verwaltung hat sich intensiv damit beschäftigt, ob hier eine zweiseitig anfahrbare Bushaltestelle möglich ist.



Der Markt Schierling ist Eigentümer der Flurnummer 1215 Gem. Buchhausen. Auf diesem Grundstück befindet sich allerdings ein Bauwerk des Wasserzweckverbandes Mallersdorf. Der ca. 5 Meter breite Streifen mit der Flurnummer 1214 ist ebenfalls im Eigentum des Marktes Schierling.

Für eine zweiseitig anfahrbare Bushaltestelle wird gegebenenfalls ein Ankauf weiterer Teilflächen notwendig und die Rodung von Bäumen notwendig werden.



Für eine detaillierte Einschätzung muss eine Fachplanung durch ein Ingenieurbüro erfolgen.

Die Bauverwaltung hat die zu erwartenden Kosten zunächst grob geschätzt.

Die Tiefbauarbeiten (Unterbau, Asphaltierung, barrierefreie Sonderborde mit taktilem Leitsystem), würden sich auf ca. 150.000 Euro brutto belaufen. Ein Buswartehäuschen wird mit etwa ca. 10.000 – 15.000 Euro brutto zu Buche schlagen. Hinzu kommen die Planungskosten und weitere Nebenkosten, wie Vermessung, Ausgleichflächen, Entwässerung und so weiter.

Sollte der Ausschuss für Bau, Verkehr und Natur grundsätzlich für den Bau dieser Bushaltestelle befürworten, wird die Verwaltung die weiteren Schritte einleiten und Kontakt mit dem Straßenbauamt und dem RVV aufnehmen.

In welcher Höhe sich das Staatliche Bauamt an den Kosten beteiligt, steht derzeit noch nicht fest.

Beschluss:

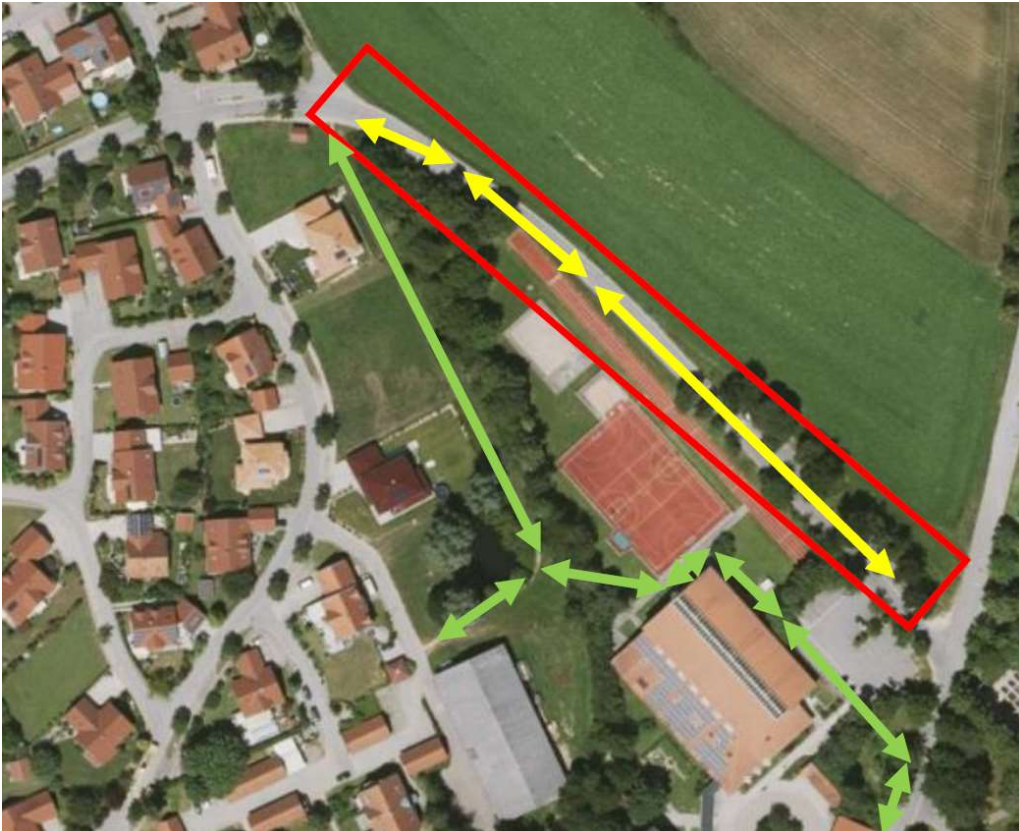
Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Natur befürwortet grundsätzlich den Bau einer zweiseitig anfahrbaren Bushaltestelle bei Oberdeggenbach. Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Schritte einzuleiten.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

4.2 Antrag CSU-Fraktion; Sichere Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer vom Wohngebiet "Antonleit'n" entlang der Mehrzweckhalle bis zum Parkplatz am Friedhof - Informationen zum Sachstand

Sachverhalt:

Die CSU-Marktratsfraktion stellte mit Schreiben vom 07. April 2021 den Antrag, vom Wohngebiet „Antonleit'n“ entlang der Mehrzweckhalle bis zur Jakob-Brand-Straße eine sichere Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer herzustellen.

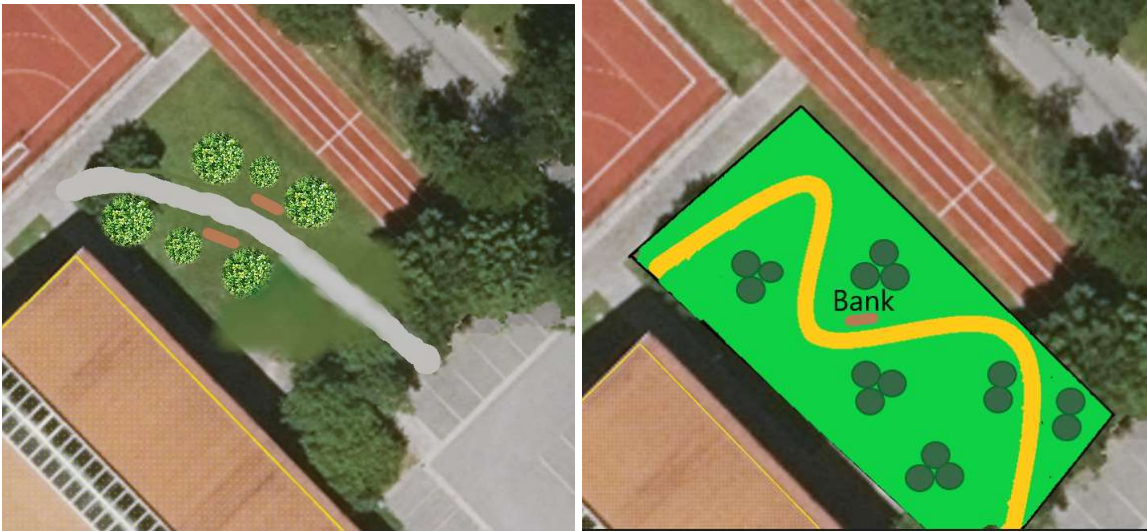


Der Marktgemeinderat stimmte dem Antrag in der Sitzung am 20. April 2021 einstimmig zu.

Die Verwaltung hat sich nun mit der Umsetzung der neuen Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer genauer beschäftigt. Die Wegeführung entlang des Katzensgrabens und Richtung Westen zum Storchweg stellt grundsätzlich kein Problem dar, da hier bereits ein Fußweg besteht. Dieser ist noch aufzuwerten.

Richtung Westen entlang der Mehrzweckhalle muss der Weg erst gebaut werden. Da neben der Mehrzweckhalle eine größere Steigung zu überwinden ist, stellt sich die Frage, ob der Weg barrierefrei ausgebaut werden soll oder nicht.

Die Verwaltung hat nun diese beiden Varianten erstellt:



Bei der linken Variante ist die barrierefreie Ausführung nicht möglich, da die Länge des Weges zu kurz ist um die maximale Steigung von 6 % zu erreichen.

Bei der rechten Variante würde es sich um einen barrierefreien Weg handeln.

Die Verwaltung rechnet für den gesamten Ausbau für die sichere Wegeführung mit Kosten von ca. 25.000 Euro brutto. Bei der barrierefreien Variante können sich die Kosten etwas erhöhen, da die Wegeführung länger ist.

Sollte sich der Ausschuss für Bau, Verkehr und Natur für eine der beiden Varianten entscheiden, wird die Verwaltung auf Grundlage der ermittelten Leistungsbeschreibungen die Ausschreibung für die Arbeiten durchführen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Natur beschließt, die sichere Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer vom Wohngebiet „Antonleit'n“ entlang der Mehrzweckhalle bis zum Parkplatz am Friedhof barrierefrei / nicht barrierefrei auf Grundlage der vorgestellten Variante herzustellen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung durchzuführen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

5 Bekanntgabe und Beschlussfassung über die vorliegenden Bauanträge

Eine Veröffentlichung im Internet erfolgt nicht.

6 Verschiedenes

6.1 Neubau eines Waschplatzes für den gemeindlichen Bauhof; Vergabe "Dachkonstruktion"

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Natur nimmt die Vergabe des Gewerks „Dachkonstruktion“ billigend zur Kenntnis.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0