

## Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz	<b>Nummer:</b> StbAmt/154/2017 <b>Datum:</b> 06.07.2017 <b>Aktenzeichen:</b>
-------------------------------	--

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	19.07.2017	öffentlich
Stadtrat	26.07.2017	öffentlich

**Betreff:**

**Breitbandausbau Gemeindegebiet Burglengenfeld nach dem Bundesprogramm Restausbau nach Bayernprogramm - Vorstellung Konzept durch das beauftragte Büro, Herrn Schollerer**

**Sachdarstellung, Begründung:**

Der geschäftsleitende Beamte und städtische Ansprechpartner zum Thema Breitband, Herr Thomas Wittmann, informiert über die weiteren Ausbaupläne.

## Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	<b>Nummer:</b> BauVW/226/2017 <b>Datum:</b> 03.07.2017 <b>Aktenzeichen:</b>
--	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	19.07.2017	öffentlich
Stadtrat	26.07.2017	öffentlich

**Betreff:**

**Anbau eines neuen Wareneingangskomplexes mit Trockenware- und Tiefkühl-lager, Anbau eines Kartonagenlagers, Oberer Mühlweg 4, 93133 Burglengenfeld, FIST.Nr. 905/4 der Gem. Burglengenfeld - Empfehlung an den Stadtrat zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens**

**Sachdarstellung, Begründung:**

Ein bereits bestehender Gewerbebetrieb auf dem Grundstück „Oberer Mühlweg 4“ beantragt den Anbau eines neuen Wareneingangskomplexes mit TK-Lager, Trockenlager und Pasteur sowie den Anbau eines Kartonagenlagers.

Der Antragsteller produziert in den gemieteten Bestandsgebäuden Fertigprodukte, die in Menüschaalen abgepackt werden und in den Einzelhandel kommen. Diese Produkte werden pasteurisiert und damit entsprechend lange haltbar gemacht. Die Platzverhältnisse im Gebäude lassen eine Erweiterung der aktuell vorhandenen Produktion nicht mehr zu, so dass mit Hilfe des Anbaus sowohl die Kapazität vergrößert wird, als auch die Produktionshygiene insgesamt verbessert werden kann.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Bauvorhaben:

- Anbau eines neuen Wareneingangskomplexes an der Süd-Ostseite des Gebäudes mit Anlieferung Lager Trockenware und TK-Lager
- Anbau eines Kartonagenlagers an der Nord-Westseite

Die Erweiterung des Gebäudes erfolgt nur erdgeschossig.

Weiterhin wird eine Pasteurisierungsanlage am südlichen Teil des Gebäudes angebaut, mittels derer die produzierten Produkte ein wesentlich längeres Mindesthaltbarkeitsdatum erreichen können.

Als Sonderbau wird auch der Brandschutz gesondert geprüft. Ein Brandschutzkonzept wird von einem Brandschutzgutachter angefertigt, welches von einem weiteren Gutachter bescheinigt wird.

**Beschlussvorschlag BUV:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das gemeindliche Einvernehmen für den Anbau eines neuen Wareneingangskomplexes mit Trockenware- und Tiefkühlager sowie den Anbau eines Kartonagenlagers auf dem Grundstück „Oberer Mühlweg 4“, 93133 Burglengenfeld, F1St.Nr. 905/4, Gem. Burglengenfeld, zu erteilen.

# Platzhalter für Plan Stellplätze



Platzhalter Plan  
Stellplatznachweis



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Nabburg

Obertor 12  
92507 Nabburg

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

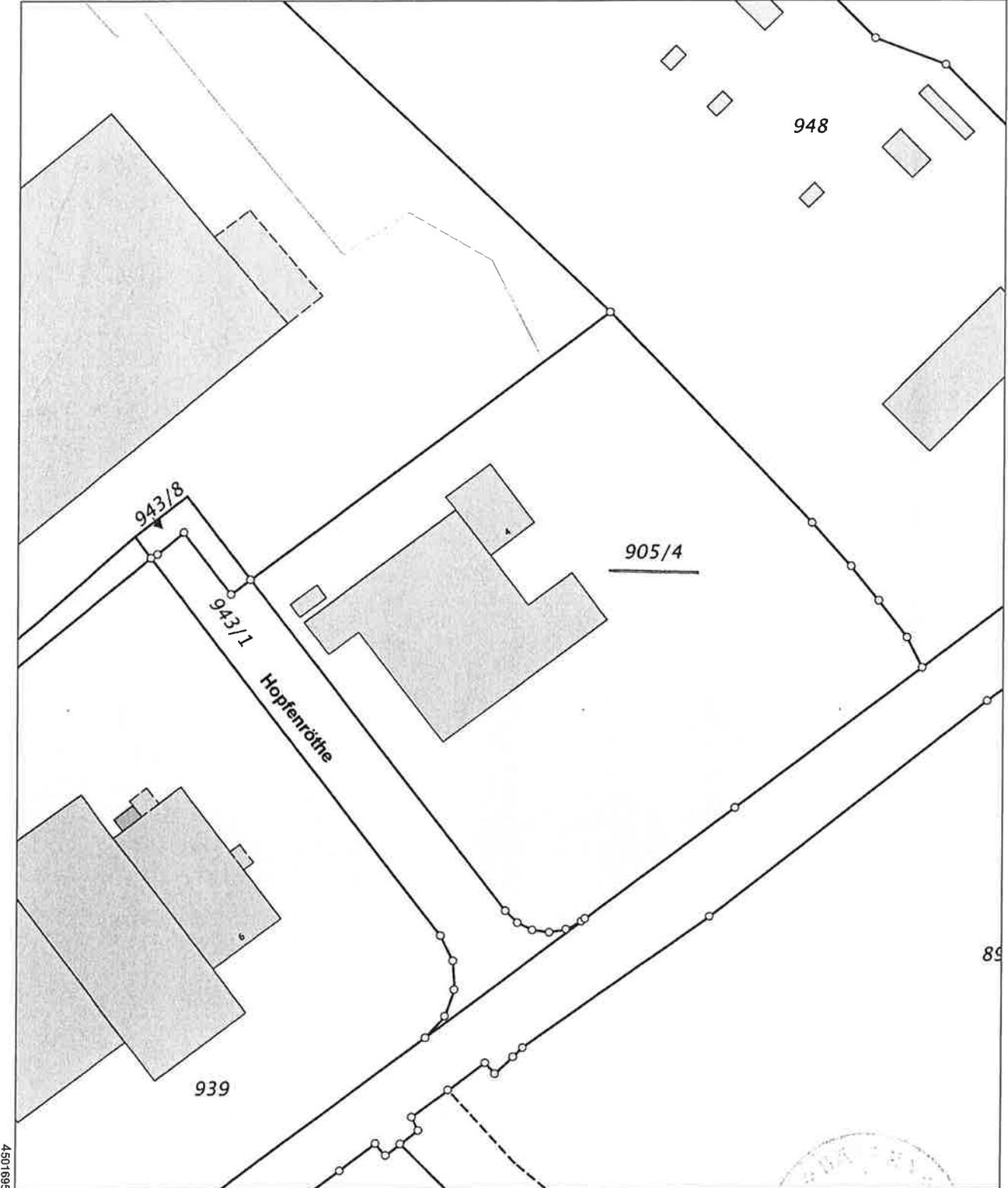
Flurkarte 1 : 1000  
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV  
Erstellt am 19.04.2017

Flurstück: 905/4  
Gemarkung: Burglengenfeld

Gemeinde: Stadt Burglengenfeld  
Landkreis: Schwandorf  
Bezirk: Oberpfalz

5452926

4501875



5452706

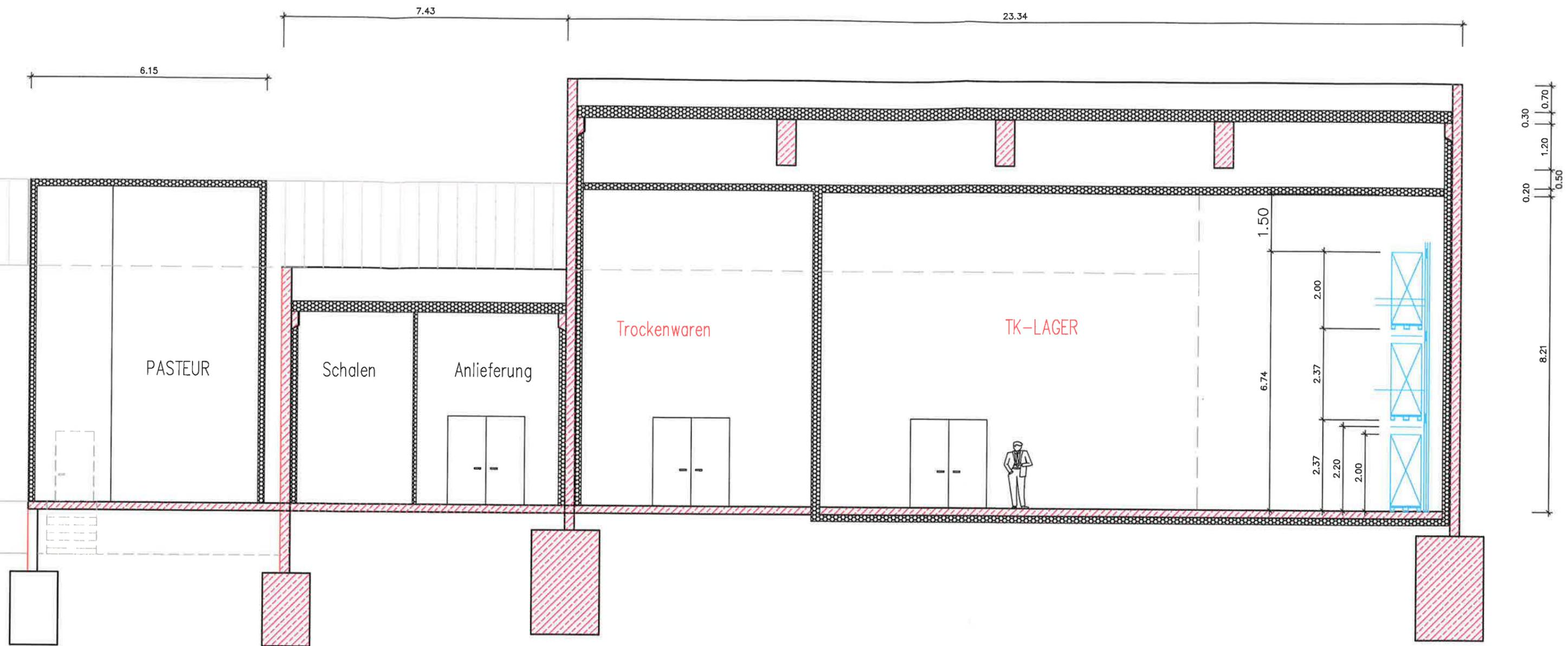
Maßstab 1:1000  Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: Baumann



Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle



# SCHNITT AA

**Stadt Burglengenfeld**

Marktplatz 2 – 6  
93133 Burglengenfeld



## Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz	<b>Nummer:</b> BauVV/227/2017 <b>Datum:</b> 03.07.2017 <b>Aktenzeichen:</b>
-------------------------------	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	19.07.2017	öffentlich
Stadtrat	26.07.2017	öffentlich

**Betreff:**

**Ensemblesanierung Zaskkahof, F1St.Nrn. 93, 94, 96 der Gem. Burglengenfeld - Empfehlung an den Stadtrat zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens**

**Sachdarstellung, Begründung:**

Der Antragsteller beabsichtigt, beim Zaskkahof – der einer der ersten Siedlungen und vier Urhöfe der Stadt Burglengenfeld darstellt – vier Anwesen in einem Zug zu sanieren, nämlich die Anwesen Zaskkahof 1, 1a, 1b und die F1St.Nr. 93 der Gemarkung Burglengenfeld.

Der Antragsteller beabsichtigt daraus vier Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen zu konzipieren.

Die vier Anwesen liegen seit einiger Zeit im Leerstand, wozu eine Investition durch den Antragsteller grundsätzlich wünschenswert ist.

Die beabsichtigte Nutzung als Wohnungen stärkt den Bestand in diesem Quartier insgesamt. Um die Nutzung zeitgemäß anpassen zu können und zu optimieren, sind teilweise Gebäudeerhöhungen erforderlich.

Im Stadel auf F1St.Nr. 93 der Gem. Burglengenfeld sollen im Erdgeschoss durch Duplex-Garagen die erforderlichen Stellplätze geschaffen und im Obergeschoss eine zusätzliche Wohnung eingebracht werden. Die bestehende Steinsichtigkeit des Stadels muss zwingend erhalten bleiben.

Bei den beschriebenen Anwesen handelt es sich nicht um Einzeldenkmäler, sind aber Bestandteile des denkmalgeschützten Altstadtensembles. Hierzu wird als Träger öffentlicher Belange auch das Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen der Antragsprüfung von Seiten des Landratsamtes Schwandorf gehört werden.

Ein Gesprächstermin mit dem Antragsteller und dem LfD fand bereits im Rathaus vorab zur Anzeige der Absicht statt.

Der Antragsteller wurde auch angehalten, mit den betroffenen Nachbarn den Konsens zu erreichen. Nach diesem Versuch ging bei der Stadt Burglengenfeld ein Schreiben der Anwohner vom 19.04.2017 mit Einwendungen gegen das Vorhaben ein (siehe Anlage). Der Antragsteller nahm mit Schreiben vom 22.05.2017 zu den einzelnen Einwendungen Stellung (siehe Anlage).

Nachdem planerisch aus dem Bauantrag Einzelheiten nicht hervorgingen, hat die Stadtverwaltung den Antragsteller mit Schreiben vom 23.05.2017 gebeten, ergänzende Angaben zu machen.

In der Zwischenzeit fand ein weiterer Erörterungstermin im Rathaus statt. Die Verwaltung nimmt zu den einzelnen Einwendungen der Anwohner kurz wie folgt Stellung:

Verletzung der Nachbarwürdigung:

Die Verschattung der Grundstücke wurde durch die Vorlage ergänzender Unterlagen in Bezug auf Sonnenhöchst- und –niedrigstand der einzelnen Wechselsonnenstände im März, Juni, September und Dezember (Dezember liegt aktuell noch nicht vor) dargestellt. Diese Darstellungen zeigen die Verschattung der Nachbargrundstücke auf. Die wesentliche Verschattung von Nachbargrundstücken erfolgt durch die geplante Bebauung auf der FSt.Nr. 94 der Gem. Burglengenfeld, Zaskahof 1b. Der bestehende Giebel wird nun um 90°gedreht. Durch die Dachraumnutzung wird der Giebel auch wesentlich höher und somit erfolgt die Verschattung auf die angrenzende Flurnummer 99 der Gem. Burglengenfeld vor allem in den Wintermonaten.

Verlusteinbußen im Wert der genannten Grundstücke und Häuser:

Im Sinne der Bestandssicherung ist es wünschenswert, diesen Leerstand durch Wohnungen wieder zu kompensieren. Ein Wertverlust ist hier nicht ablesbar.

Garagen der Anwohner im Zaskahof:

Während der Umbaumaßnahmen sind sicherlich Einschränkungen nicht gänzlich zu vermeiden. Die Zu- und Abfahrt zu den übrigen bestehenden Grundstücken ist intensiv mit der örtlichen Verkehrsbehörde abzustimmen.

Baualtersbedingt wäre in nächster Zeit durch die Vorbesitzer der überplanten Anwesen eh angenommener Weise eine Sanierung angestanden, was mit baulichen Maßnahmen verbunden gewesen wäre und damit auch eine unter Umständen eingeschränkte Zu- und Abfahrt zum Zaskahof gegeben gewesen wäre.

Der Antragsteller ist auf Rückfrage selbstverständlich gerne bereit, eventuelle Einschränkungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Brandschutz:

Der Brandschutz ist bei jeder Maßnahme – ob im Bestand oder Neubau – in Bezug auf die Nutzung und der Gebäudeklasse entsprechend zu berücksichtigen.

Je nach Einstufung ist der Brandschutz bauaufsichtlich auch zu prüfen.

Zufahrt zum Zaskahof:

Wie bereits vorab angegeben, ist in enger Abstimmung mit der örtlichen Verkehrsbehörde die Baustellenabwicklung abzustimmen. Notwendige Rettungswege und die

Zufahrt für die Feuerwehr im Rettungsfalle sind sicherzustellen. Um eventuell auftretende Schäden bewerten zu können ist vor der Maßnahme eine Beweissicherung öffentlicher Straßen durch einen unabhängigen Sachverständigen sicherzustellen. Dies hat der Antragsteller bereits zugesagt.

*Bauschäden an Gebäuden der Anrainer:*

Die Baustellenandienung und damit der Maschineneinsatz sind auf die bestehenden Verhältnisse und Zufahrtswege abzustimmen. Eine Beweissicherung der angrenzenden Gebäude ist ebenso durchzuführen und wurde vom Antragsteller auch zugesichert.

*Nutzung der zu sanierenden Gebäude:*

Die Wohnungen werden als Miet- oder Eigentumswohnungen geplant. Es liegt in der Entscheidung des Antragstellers, diese unter Umständen weiterzuverkaufen. Wichtig ist der Beibehalt der beantragten Nutzung.

*Bestehende Infrastruktur:*

Zur Ableitung von Oberflächenwasser und Schmutzwasser wird, wie sonst auch üblich, eine Stellungnahme der Stadtwerke eingeholt und diese dem Bauantrag beigelegt.

Die beiden Anwesen Zaskahof 1 und 1a liegen teilweise im Hochwassereinzugsgebiet der Naab. Der Antragsteller wurde im Vorfeld auch darauf hingewiesen.

Gemäß beiliegender städtebaulicher Beratung von Herrn Wild sieht diese das Vorhaben positiv. Das Landesamt für Denkmalpflege wird im Rahmen der Bauantragsprüfung von der Baugenehmigungsbehörde beim Landratsamt Schwandorf gehört. Sofern die nachgeforderten Unterlagen vorliegen, sieht die Verwaltung zunächst keine Gründe, das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern.

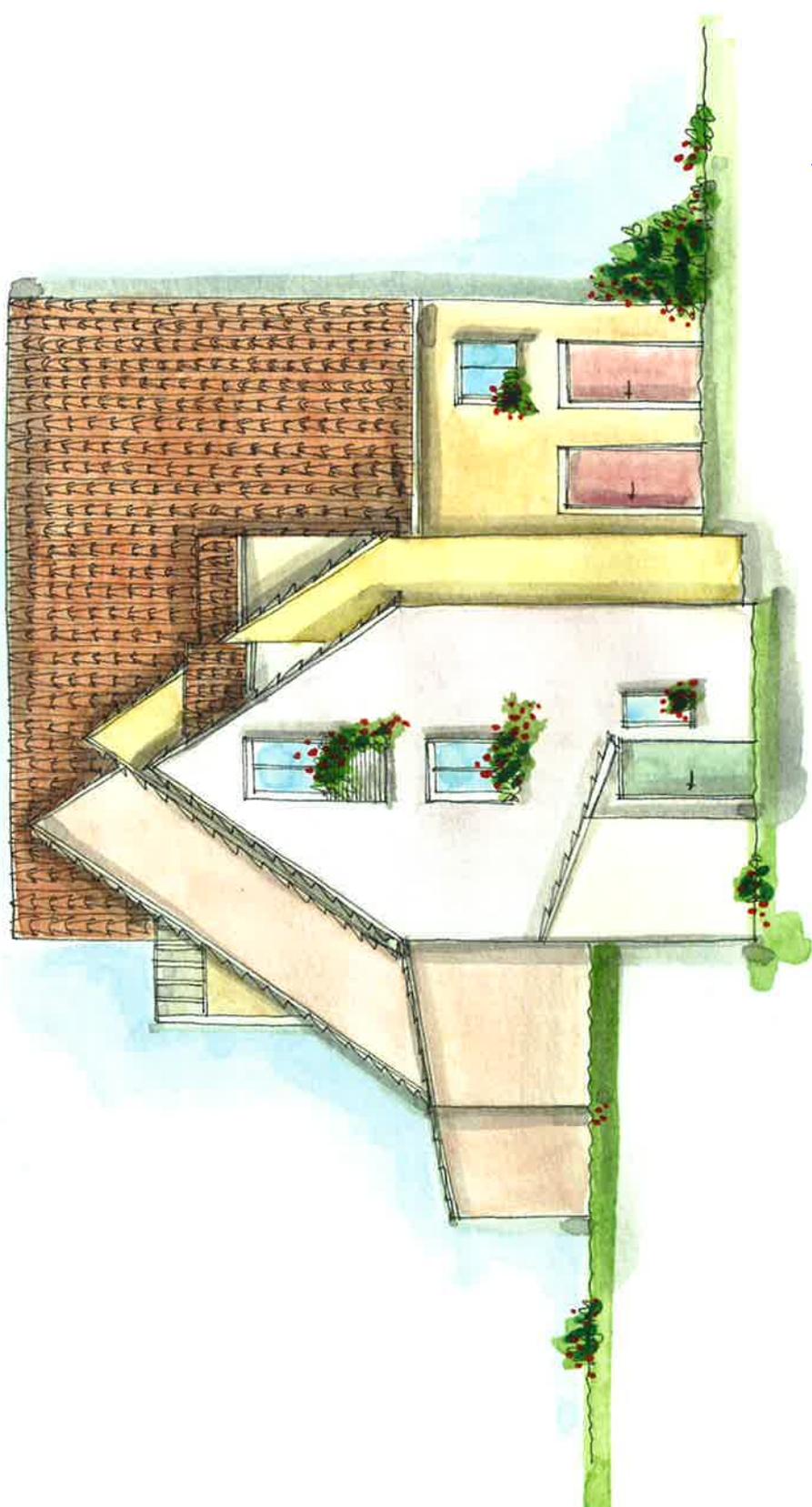
Das geplante Vorhaben trägt den Anstrengungen der Stadtverwaltung zur Stärkung der Altstadt Rechnung und bedeutet eine Aufwertung der städtebaulichen Gesamtsituation am Zaskahof.

**Beschlussvorschlag BUV:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, für die Ensemblesanierung Zaskahof das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.



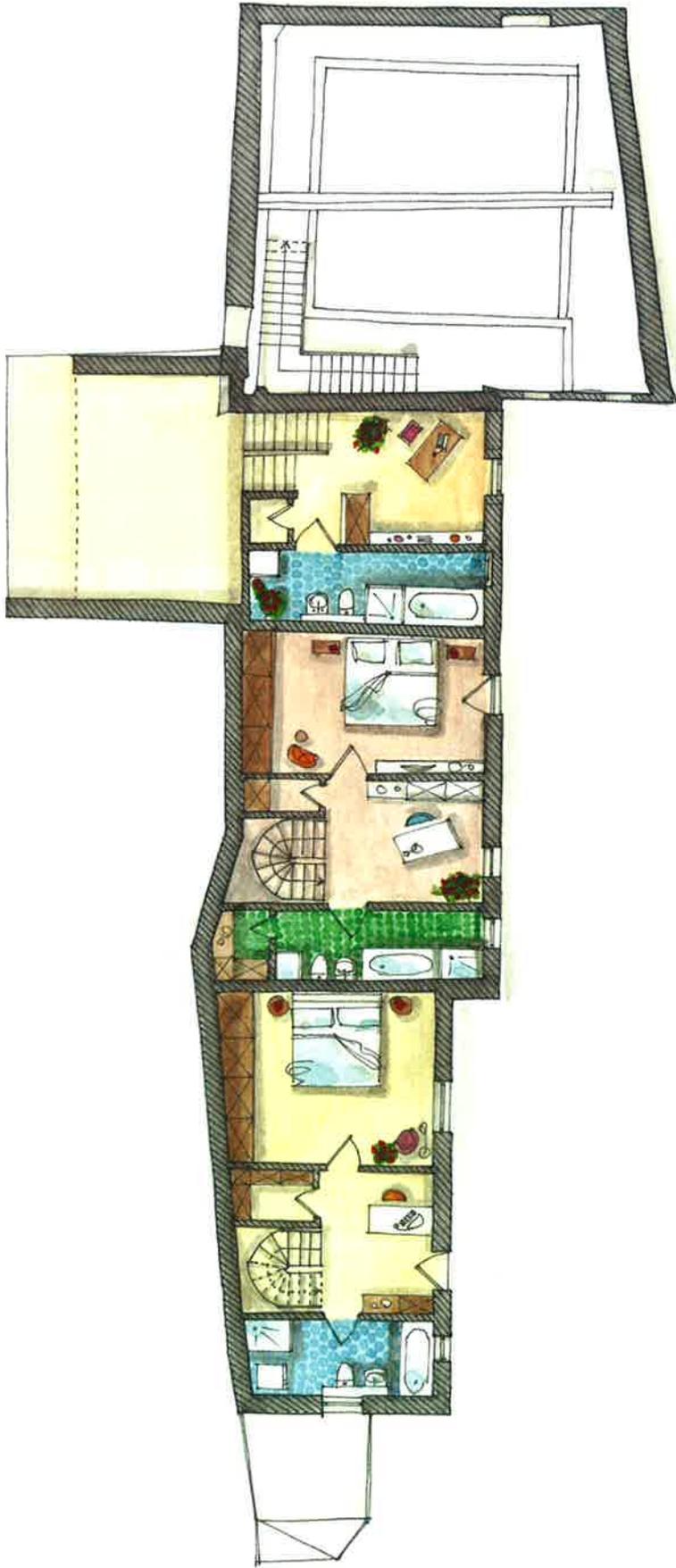
ANSICHT 2/16  
17



ANSICHT  
29/6  
17



FG  
2.17



10g 2/17



106  
29/6  
17



Stellvertretend  
für die Anwohner am Zaskahof  
Martina Koller  
Lichtgasse 10  
93133 Burglengenfeld

Burglengenfeld, 19.04.2017 **TOP Ö 4.2**



An die  
Stadt Burglengenfeld  
Marktplatz 2

93133 Burglengenfeld

### **Betreff: Einwendung gegen das Bauvorhaben im Zaskahof in Burglengenfeld**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir gegen das geplante Bauvorhaben der Firma Ehwas GmbH, Dr.-Franz-Schmitz-Str. 19, 93077 Bad Abbach, im Zaskahof in Burglengenfeld Widerspruch ein, dafür machen wir folgende Gründe geltend:

#### **Verletzung der Nachbarwürdigung**

Die angestrebte Gebäudehöhe schränkt die anliegenden Nachbargrundstücke erheblich ein, da die aktuellen Raumhöhen aufgestockt werden und die Dachgeschosse als vollwertige Wohneinheiten ausgebaut werden sollen. Durch die beabsichtigte Höhe wird die Belichtung der Grundstücke Flurnummer 103 (Lothar Nikolicin) und 99 (Jürgen Prehn) erheblich eingeschränkt, Sonnenlicht würde Gärten und Fenster der Häuser nicht mehr erreichen.

Das geplante Haus auf Flurnummer 196/1b soll zwecks Erhöhung der natürlichen Belichtung in den Innenräumen einen Wintergarten erhalten, gleichzeitig nimmt die Höhe des geplanten Gebäudes die Belichtung des bereits seit Jahrzehnten bestehenden Hauses auf der gegenüberliegenden Seite (Flurnummer 103).

Das Haus auf dem Grundstück Flurnummer 95/2 (Leonhard Riepl) wird ebenfalls unter eingeschränktem Lichteinfall leiden. Die geplanten Gebäude auf den Flurnummern 196 und 196/1a sollen die Höhe der bisherigen Häuser deutlich übersteigen, besonders 196/1a. Dieses Gebäude, mit bisher nur einem Erdgeschoss, soll um zwei weitere Stockwerke - dadurch deutlich - erhöht werden. Deshalb wird sich der natürliche Lichteinfall im Haus auf Flurnummer 95/2 drastisch verringern.

Das eingeschränkte Maß an natürlicher Beleuchtung würde die Lebensqualität der Bewohner der betroffenen Häuser immens beeinträchtigen.

### **Verlustrückstellungen im Wert der genannten Grundstücke und Häuser**

Sollte eines dieser genannten Grundstücke mit den auf ihnen bestehenden Häusern in den nachfolgenden Jahren verkauft werden, so sänke der derzeitige Verkaufswert durch eingeschränkte Beleuchtung deutlich. Diese Folge hätten die derzeitigen Eigentümer zu tragen

### **Garagen der Anwohner im Zaskahof**

Die Verantwortung und die Mehrkosten aufgrund der eingeschränkten Nutzung der Garagen im Zaskahof lehnt die Firma Ehwas GmbH ab, wie deren Vertreter, Herr Soller, am 13.04.2017 in einem Gespräch mit den versammelten betroffenen Anwohnern betonte.

Die Versicherung der betroffenen Fahrzeuge wird aktuell auch dadurch berechnet, dass die Fahrzeuge in einer privaten Garage untergebracht werden, eventuell entstandene Schäden, die durch das Abstellen auf öffentlichen Plätzen entstehen könnten, würden daher von den betreffenden Versicherungen nicht übernommen.

### **Brandschutz**

Die im Stadel im Zaskahof geplante Garage und die Wohnung müssen über ausreichenden Feuerschutz verfügen, da hier Stadel und das Gebäude auf Flurnummer 91 unmittelbar aneinanderstoßen.

Aus der Sicht von Herrn Soller, kann auf Brandschutzfenster an der Seite der Zufahrt zum Zaskahof verzichtet werden. Es wird jedoch hinsichtlich des Brandschutzes zum Nachbargrundstück Flurnummer 95/2 der zulässige Abstand deutlich unterschritten.

Darüber hinaus sollen die vorhandenen Fenster nicht ersetzt, sondern versetzt werden, dies ist wie ein Neubau einzustufen, gleiches gilt für die neuerrichtete Eingangstüre.

Die Zufahrt kann aus diesem Grunde nicht als bauliche Grenze für den Brandschutz geltend gemacht werden. Es ist daher unverzichtbar die Fenster gegenüber des Anwesens 95/2 als Brandschutzfenster der Klasse F90 bzw. Türe T90 auszuführen.

Dazu führen wir an, dass Artikel 31 BayBo, Absatz 2 eindeutig die Erfordernis einer Brandwand aufzeigt. Dieser besagt, dass Brandwände als Abschlusswände von Gebäuden zu errichten sind, die an der Nachbargrenze oder in einem Abstand bis zu 2,50 m gegenüber der Nachbargrenze errichtet werden, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert ist. Dieser Punkt ist in der Zufahrt zum Zaskahof erfüllt.

### **Zufahrt zum Zaskahof**

Die Zufahrt ist schmal und nur für einen Pkw ausgelegt. Wie kann während der geplanten Bauzeit gewährleistet werden, dass Rettungsfahrzeuge, Krankenwagen und Feuerwehr freie Fahrt haben, zumal hier Senioren, Erwachsene und ein Kind wohnen?

Darüber hinaus können Beschädigungen der Zufahrtsstraße durch Baumaschinen bzw. schwere Maschinen nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Schäden würden dann zu einem späteren Zeitpunkt auf die Stadt und die Anwohner umgelegt werden, da das Bauprojekt dann den Besitzer gewechselt hätte.

### **Bauschäden an Gebäuden der Anrainer**

Da in dem Stadel im Zaskahof Hubgaragen entstehen sollen, befürchten wir Schäden an unseren Gebäuden durch die Grabung und den Maschineneinsatz, deshalb fordern wir eine Dämmung der Erschütterungen sowie die Gewährleistung, dass eventuell entstandene Schäden wieder behoben werden.

Darüber hinaus befinden sich im Zaskahof, einem der Urhöfe Burglengenfelds, der seit dem 8. Jahrhundert belegt ist, historische Gewölbe. Auf diesen sind zwei Häuser (Flurnummer 90/Roman Sängereanu, Flurnummer 87/Erna Hochmuth) errichtet, deren Bewohner die Gewölbe als Keller nutzen.

Wir befürchten, dass die Statik der alten Gemäuer durch die Bauarbeiten beeinträchtigt wird und irreparable Schäden an Gewölben und den auf ihnen errichteten Häusern entstehen können. Diese Befürchtung nehmen wir ernst, da schon einmal, im Jahr 1994, im Zaskahof ein Haus abgerissen und ein Neubau errichtet werden musste, da die Gewölbe, die sich unter dem Haus befanden, instabil wurden.

### **Nutzung der zu sanierenden Gebäude**

Wie Herr Soller in dem Gespräch am 13.04.2017 deutlich machte, wird seine Firma die Gebäude ausschließlich sanieren und dann an einen oder mehrere Investoren weiterveräußern. Der neu errichtete Wohnraum wird dann als Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen gewinnbringend eingesetzt.

### **Bestehende Infrastruktur**

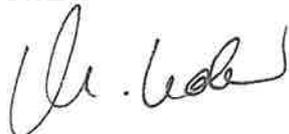
Die derzeitigen Häuser im Zaskahof sind Einfamilienhäuser. Wir fragen uns, ob das Kanalsystem für die sich erhöhende Anzahl von Bewohnern in den geplanten vier Wohneinheiten ausgelegt ist.

**Wir, die Anwohner der benachbarten Grundstücke, widersprechen dem Bauvorhaben in dem von der Firma Ehwas GmbH geplanten Umfang.**

**Unsere Lebensqualität wird drastisch eingeschränkt, dies soll aufgrund Steuerbegünstigungen für Investoren geschehen, für die wir wertmindernde Eingriffe an unseren Grundstücken hinnehmen sollen.**

Mit freundlichen Grüßen

Martina Koller



Anlage: Unterschriften der beteiligten Eigentümer  
Beteiligte Eigentümer im und um den Zschkafhof in Burglengenfeld:

Lothar Nikolicin

Lothar Nikolicin

Martina Koller

Martina Koller

Jürgen Prehn

Jürgen Prehn

Bernd Hubmeier

Leonhard Riepl

Riepl Leonhard

Erna Hochmuth

Erna Hochmuth

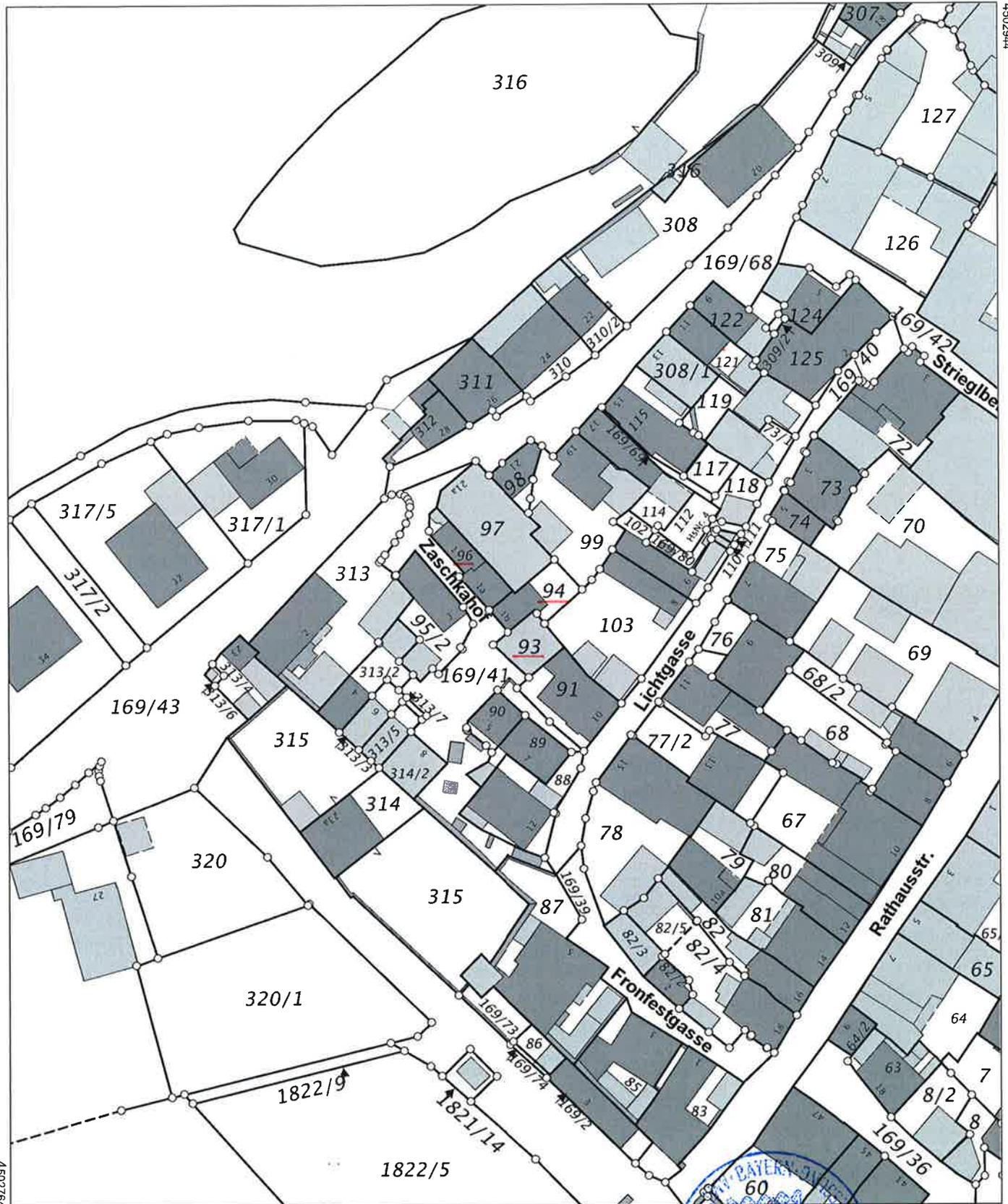
Roman Sängereanu

Sängereanu Roman



Flurstück: 93  
Gemarkung: Burglengenfeld

Gemeinde: Stadt Burglengenfeld  
Landkreis: Schwandorf  
Bezirk: Oberpfalz



5452155

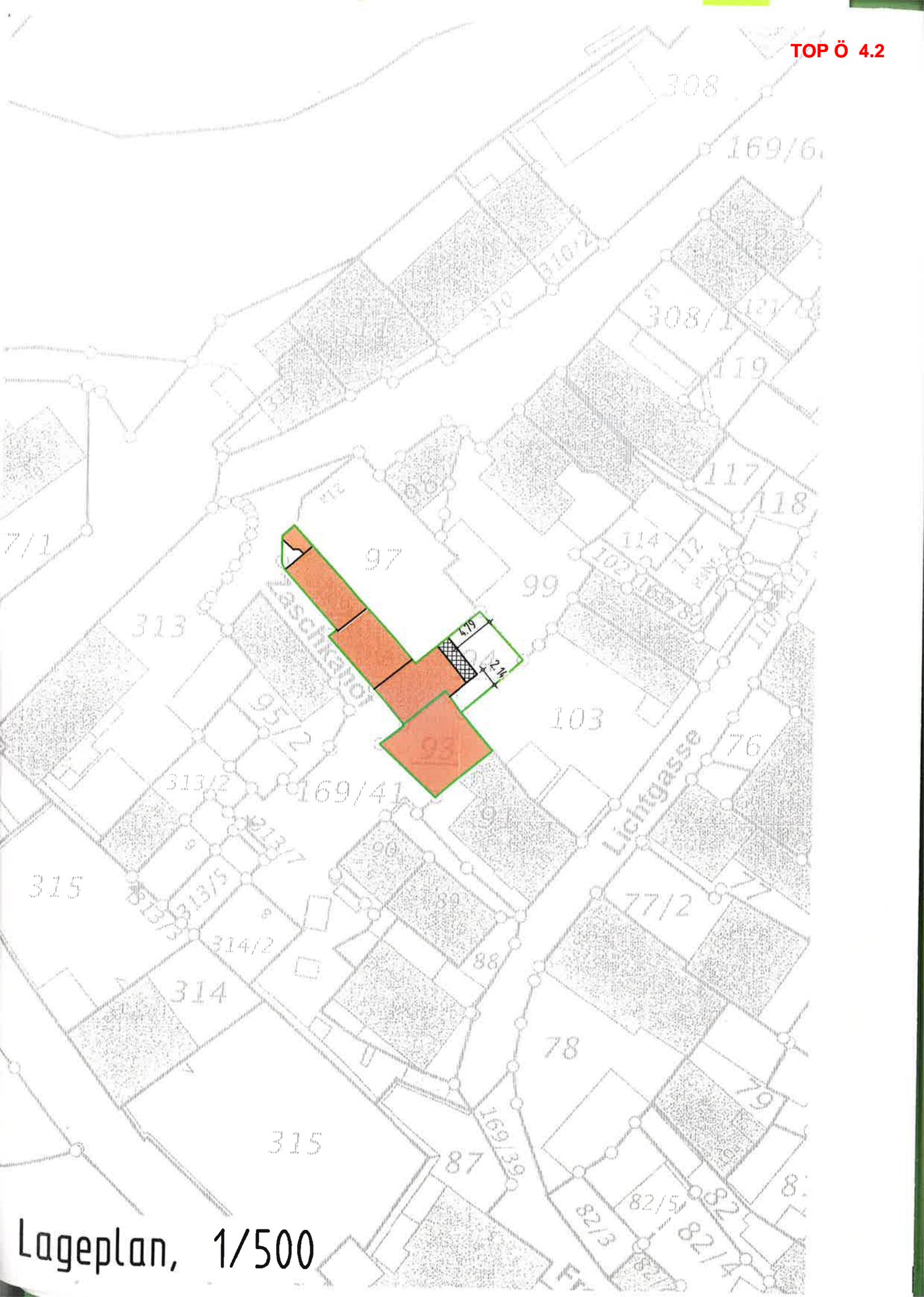
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: ADBV



Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle



Lageplan, 1/500

Ehwas GmbH, Dr.-Franz-Schmitz-Str. 16; 93077 Bad Abbach

Stadt Burglengenfeld  
Bauamt  
Postfach 1130  
93129 Burglengenfeld

**Büroanschrift:**

Dr.-Franz-Schmitz-Str. 16  
93077 Bad Abbach

Tel.: 09405-957 619 28  
Fax.: 09405-957 619 29

Mail: zentrale@ehwas.de  
Web: www.ehwas.de

**Bad Abbach, 22.05.17**

**Stellungnahme zum Schreiben der Anwohner  
Sanierung der Häuser Zaschkahof 1-1b, Burglengenfeld**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge von umfangreicheren Sanierungsvorhaben setzen wir immer auf eine frühzeitige Beteiligung der Anlieger und Nachbarn, so auch in diesem Fall.

Zu den Ihnen gegenüber vorgebrachten Bedenken möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

**1. Bedenken hinsichtlich der Verschattung**

**1.1. Betrachtung der Gegebenheiten vor Ort**

Sofern vorgetragen wird, dass durch die Erhöhung der Gebäude eine erhebliche Verschattung des Grundstücks mit der FlurNr. 103, (Nikolicin), verursacht würde, geht diese Annahme fehl.

Die Hauptverschattung des Grundstücks aus Süden bis Südwesten erfolgt durch das Gebäude auf der Flurnummer 91, (Martina Koller). Bis ein Schattenwurf durch unser Gebäude auf der Flurnummer 94 (Zaschkahof 1b) erfolgt, steht die Sonne tief im Westen. Ab diesem Zeitpunkt wird das Grundstück durch die beiden großen Bäume auf dem Grundstück (siehe Luftbild) wesentlich stärker verschattet. Zu Beachten ist in diesem Zusammenhang auch der Umstand, dass bei der neuen Planung der First unseres Gebäudes gedreht wird. Die Firstlinie wandert daher erheblich von den benannten Grundstücken zurück.

Ähnliches gilt für das Grundstück mit der Flurnr. 99 (Eigentümer Prehn). Hier ist besonders zu beachten, dass sich das Grundstück ca. 2 m tiefer im Verhältnis zu unserem Grundstück befindet. Somit erfolgt auch ohne Einwirkung durch unsere Baumaßnahmen bereits eine erhebliche Verschattung an der Süd-West-Grenze. Durch den bereits oben genannten Rücksprung der Firstlinie wird lediglich im Frühjahr und im Herbst mit geringfügiger Mehrverschattung zu rechnen sein.

In keinem der beiden vorgenannten Fälle erreicht der durch unsere Baumaßnahme verursachte Schattenwurf ein Wohngebäude.

Das Gebäude auf der Flurnr.: 95/2 (Leonhard Riepl) ist ausschließlich Nord-Ostseitig betroffen. Nach Angabe der Anwohner sei ein Küchenfenster betroffen. Das Gebäude erhält über die Süd- und Westseite ausreichende Belichtung gem. DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“. Gem. BayBO, Art. 45 Abs. 2 Satz 1 müssen Aufenthaltsräume ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Beides ist auch nach unseren Sanierungsarbeiten weiterhin möglich. Weiterhin ist die Küche kein Aufenthaltsraum, da gem. BayBO, Art. 46 Abs. 3 S. 2 auch fensterlose Küchen zulässig sind, sofern sie selbstständig lüftbar sind.

Um die tatsächliche Situation darzustellen, haben wir eine Verschattungssimulation in Auftrag gegeben, deren Ergebnis zeigt, dass in den Sonnenmonaten der Schattenwurf das Grundstück nicht verlässt. An den Tag- und Nachtgleichen (Frühjahr und Herbst) verändert sich der Schattenwurf durch die geänderte Dachform geringfügig (Anlage 1).

## **1.2. Rechtliche Betrachtung**

Normenketten:

BayBO Art. 6 Abs. 3 Nr.1, Abs. 6 S.1

BauGB § 34 Abs. 1 S. 1, §212a Abs 1

BauNVO § 23 Abs. 3 S. 1

VwGO § 80 Abs. 5 S. 1, § 80a Abs. 3 S. 2

Leitsätze:

1. Bei Einhaltung der Abstandsflächen sind die nachbarlichen Belange ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie die Begrenzung der Einsichtsmöglichkeiten im Regelfall nicht verletzt. (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Bestimmungen über das Maß der baulichen Nutzung sind grundsätzlich nicht nachbarschützend. Etwas anderes gilt nur dann, wenn das Vorhaben infolge seines Nutzungsmaßes den Nachbarn durch eine abriegelnde oder erdrückende Wirkung unzumutbar beeinträchtigt. (redaktioneller Leitsatz)
3. Wertminderungen als Folge der Nutzung einer Baugenehmigung für das Nachbargrundstück bilden für sich genommen keinen Maßstab für die Zulässigkeit eines Vorhabens. Die Abhängigkeit, in der Grundstücke zu der sie umgebenden städtebaulichen Situation stehen, schließt ein, dass die Grundstückswerte von dieser Situation beeinflusst werden und dass deshalb auch ungünstige Einflüsse, die auf Änderungen der Umgebung beruhen, grundsätzlich hingenommen werden müssen. (redaktioneller Leitsatz)

### **Zu 1.2.1.**

Die Baumaßnahme hält die bauordnungsrechtliche Abstandsflächenvorschrift ein und ist gegenüber den Nachbarn auch nicht rücksichtslos. Somit ist für die Anwendung des Rücksichtnahmegebots kein Raum, da das beabsichtigte Sanierungsvorhaben den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entspricht. (BVerwG, U.v. 16.01.1993-4 C 28.91 – BverwGE 94, juris Rn.21, BayVGh, B. v. 25.08.2015 – 1 CS 15.1411 –juris Rn. 3)

### **Zu 1.2.2.**

Die Wandhöhe des Gebäudes auf der Flurnr.: 94 beträgt im unsanierten Zustand 4,90 m, im sanierten Zustand wird die Wandhöhe sogar reduziert auf ca. 2,90 m. Durch eine andere Dachneigung und die Firstdrehung erfährt das Gebäude eine Gesamthöhe (gartenseitig) von ca. 8,90 m. Die Änderung der Dachkonstruktion bewirkt jedoch ein zurückweichen der Firstlinie im Vergleich zum Urzustand um 4,50 m. Der angrenzende Stadel weist eine ähnliche Höhe bereits jetzt auf, das Gebäude auf der Flurnummer 91 überragt die gesamten Häuser um wenigstens 2 Geschosse. Die Gebäude auf den Flurnummern 89, 90, und 95/2 weisen ähnliche Höhen auf, wie sie das Sanierungsvorhaben nach Fertigstellung haben wird.

Damit fügen sich die zu sanierenden Gebäude nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. In jedem Fall besser als das bereits benannte Gebäude auf Flurnr.: 91.

Die Bestimmungen über das Maß der baulichen Nutzung sind grundsätzlich nicht nachbarschützend, anderes gilt nur, wenn das Vorhaben in Folge seines Nutzungsmaßes den Nachbarn durch eine „abriegelnde“ oder „erdrückende“ Wirkung unzumutbar beeinträchtigt. Eine solche Wirkung kommt vor allem bei nach Höhe und Volumen „übergroßen“ Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht. (BayVGH, B. v. 20.07.2010 – 15 CS 10.1151 juris Rn. 18)

Als Beispiel ist zu nennen ein zwölfgeschossiges Gebäude in Entfernung von 15 m zum zweigeschossigen Nachbarwohnhaus (vergl. BVerwG, U. v. 13.03.1981 – 4 C 1.78 –DVBI 1981, 928 - juris Rn. 33f.)

Bei unserer Gebäudeentwicklung kann weder von einer „erdrückenden“ noch „abriegelnden“ Situation die Rede sein.

### **Zu 1.2.3.**

Zum einen ist es fraglich, ob eine Wertminderung bei Realisierung des Vorhabens überhaupt eintreten wird oder ob die Sanierung des Ensembles nicht zu einer Wertsteigerung auch der Umgebungsbebauung führt. Zum anderen bilden Wertminderungen als Folge von genehmigten Baumaßnahmen für das Nachbargrundstück für sich genommen – also über das Gebot der Rücksichtnahme hinaus – keinen Maßstab für die Zulässigkeit eines Vorhabens. Die Abhängigkeit, in der die Grundstücke zu der sie umgebenden städtebaulichen Situation stehen, schließt ein, dass die Grundstückswerte von dieser Situation beeinflusst werden und daher auch ungünstige Einflüsse, die auf Änderung der Umgebung beruhen, grundsätzlich hingenommen werden müssen. Anhaltspunkte dafür, dass die Anwohner einen über eine mögliche, situationsbedingte Wertminderung hinausgehenden, schlechthin unzumutbaren Wertverlust hinnehmen müssten, sind für uns nicht ersichtlich. (vergl. BayVGH, B. v. 14.06.2013 – 15 ZB 13.612 – juris Rn. 6)

### **Garagen der Anwohner, Zufahrt zum Zaskahof, Bauschäden:**

Wir werden zum einen die verkehrsrechtlichen Einschränkungen mit der entsprechenden Stelle rechtzeitig, also vor Baubeginn, abstimmen und diese Einschränkungen so kurz als möglich halten. Zum anderen ist bei innerstädtischen Baumaßnahmen immer mit Einschränkungen zu rechnen. Da die Anwohner um die Situation wissen, ist es Ihnen sicher möglich, rechtzeitig vor Baubeginn einen geeigneten Versicherungstarif für die Fahrzeuge zu wählen.

Bezüglich möglicher Bauschäden werden wir von den angrenzenden, ggf. betroffenen Gebäuden ein Bestandsgutachten fertigen lassen, um Vorschäden zu dokumentieren und Folgeschäden von unabhängiger Seite bewerten lassen zu können. Selbstverständlich werden wir mit der gebotenen Sorgfalt an die Sanierung der Gebäude herangehen, um Schäden an angrenzenden Gebäuden zu vermeiden. Sollte es tatsächlich zu Schäden, wie von den Anwohnern befürchtet, kommen, so sind das ausführende Unternehmen sowie auch

die ausführenden Subunternehmer entsprechend versichert, um Sachschäden wieder zu regulieren.

Bezüglich der Straße kann jederzeit durch das Tiefbauamt eine Bestandsaufnahme gefertigt werden. Sollten wir die Zufahrt beschädigen, werden wir, wie es der Gesetzgeber vorsieht, für die Schadensbeseitigung aufkommen.

### **Brandschutz**

Nach erfolgter Baugenehmigung werden wir umgehend ein Brandschutzgutachten in Auftrag geben, dass auf die dann genehmigte Planung abstellt. Bei der Eingabeplanung wurden durch unseren Architekten die Brandschutzvorschriften selbstverständlich ebenso geprüft und berücksichtigt.

### **Nutzung der zu sanierenden Gebäude**

Die getroffene Aussage ist zutreffend.

### **Bestehende Infrastruktur**

Ich gehe davon aus, dass der vorhandene Kanal die entstehenden Abwässer aufnehmen kann. Sollte dem nicht so sein, bitte ich um entsprechenden Hinweis im Baugenehmigungsverfahren.

### **Sonstiges**

Wir verweisen im Zusammenhang mit unserem Bauvorhaben auf die am 09.03.2017 beschlossene Novelle zum Baurecht. (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht...)

Mit freundlichen Grüßen



Wolfgang Soller

Betr.: Städtebauliche Beratung Stadt Burglengenfeld  
Hier: BV Soller, Zaskkahof

## STELLUNGNAHME

### Zur Ausgangssituation

Der Beratung liegt eine Genehmigungsplanung vom 04.04.2017 vor, die weitgehend auf vorausgegangenen und jeweils mit der Stadtverwaltung und der städtebaulichen Beratung abgestimmten Entwürfen beruht. Vorgesehen ist dabei in einem städtebaulich sensiblen und schwierigen Kontext eine quartierumfassende Revitalisierung, bei der in einer vierteiligen Gebäudegruppe vier Wohn Hauseinheiten vorgesehen sind mit vier Garagenplätzen (Duplex-Parken).

Als einer der Urhöfe ist der Zaskkahof für Burglengenfeld von erhöhter stadthistorischer Bedeutung.

In der betroffenen Gebäudegruppe liegt kein eingetragenes Baudenkmal vor, der Massivstadel mit dem charaktervollen Natursteinmauerwerk und steilgeneigtem Dach zeigt sich als quartierprägendes Gebäude.

Und natürlich ist der Zaskkahof Bestandteil des denkmalgeschützten Altstadtensembles.

### Die Wertung aus stadthistorischer Sicht

Das Projekt beinhaltet nahezu sämtliche Probleme des Bauens im Bestand – wie immer konzentriert sich die nachfolgende Stellungnahme auf die städtebaulichen Aspekte.

Die vorgesehene Nutzung deckt sich mit den Zielsetzungen der Burglengenfelder Stadtsanierung – hier wird die vorliegende Kümmernutzung durch einen zeitgemäßen Wohnwert unter schwierigen Voraussetzungen ersetzt.

Zwangsläufig wird sich damit allerdings auch die soziale Struktur in diesem Quartier verändern – eine Entwicklung, die nur mit einem längerfristigen Veränderungsprozess verträglicher gestaltbar wäre ...

Der Anspruch des Zaskkahofs in Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit zeigt sich grundsätzlich berücksichtigt – lediglich die Dimension der Dachentwicklung des Gebäudes unmittelbar am Massivstadel muss kritisch hinterfragt werden; hier wäre sicherlich eine reduzierte Firsthöhe die ausgeglichene Lösung.

In hohem Maße wünschenswert ist der Erhalt der steinsichtigen Fassade des derzeitigen Massivstadels, wobei der Verzicht auf Segmentbogen den Einbau von Garagentoren in Holz erleichtern könnte.

Die steilgeneigten Satteldächer (naturrote Tondachziegel, am schönsten Biberschwanz vorausgesetzt) zeigen sich als integrierter Bestandteil der Dachlandschaft der Altstadt.

Der sensible Umgang mit der Maßstäblichkeit des Quartiers lässt erwarten, dass auch das Detail (Haustüren, Befensterung, Balkonbrüstungen, Fassadenfarbigkeit, etc.) Vorbildqualität erreicht – in diesem Zusammenhang wird auf die rechtskräftige Gestaltungssatzung verwiesen.

Etwas kritisch gesehen wird die Unterschiedlichkeit der Dachaufbauten auf den jeweiligen Hauseinheiten – eine einheitliche, ruhige Form der Stehgauben auf den jeweiligen Gebäuden zeigt sich aus der Sicht der Beratung angemessener (ggf. überlegenswert auch die Verwendung von maßstäblichen Dachflächenfenstern).

## Zusammenfassung

Die Beratung sieht in dem Projekt die Chance zu einem vorbildhaften Beitrag einer Quartiererneuerung in einem städtebaulich anspruchsvollen Umfeld.

Eine frühzeitige denkmalpflegerische Abstimmung empfiehlt sich.

Bei der Vorbereitung der Umsetzung sollte ein Höchstmaß an Transparenz des Planungs- und Baugeschehen auch für eine verbesserte nachbarliche Akzeptanz sorgen und dazu beitragen, die soziale Integration der künftigen Neubürger in diesem charaktvollen Altstadtquartier zu erleichtern.

Furth im Wald, den 03.07.2017 w/ad

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'w/ad', written in a cursive style.

## Vorlagebericht

Bauverwaltung Haneder, Franz	<b>Nummer:</b> BauVW/228/2017
	<b>Datum:</b> 03.07.2017
	<b>Aktenzeichen:</b>

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	19.07.2017	öffentlich
Stadtrat	26.07.2017	öffentlich

**Betreff:**

**Erneuerung von drei Fensterelementen im EG, Errichtung einer provisorischen Einfriedung, Errichtung von vier Werbeschildern mit Beleuchtung auf den Grundstücken FlSt.Nrn. 177/1, 179 der Gem. Burglengenfeld, Marktplatz 25 und 27 - Empfehlung an den Stadtrat zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens**

**Sachdarstellung, Begründung:**

Die beiden Anwesen „Marktplatz 25“ und „Marktplatz 27“ am Oberen Marktplatz liegen im Sanierungsgebiet und Ensembleschutz der Altstadt. Somit sind zu jedweder Anfrage die städtebauliche Beratung und das Landesamt für Denkmalpflege zu hören.

Insbesondere beim Anwesen „Marktplatz 25“ handelt es sich zusätzlich um ein Einzeldenkmal aus dem 19. Jahrhundert. Hierbei sind auch Einzelmaßnahmen am Gebäude mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Der Antragsteller beabsichtigt, wie im Antrag auch beschrieben, in der Erdgeschosszone am Anwesen „Marktplatz 25“ drei Fensterelemente auszutauschen. Durch die Hebelwirkung bei den bestehenden dreiteiligen Fenstertüren haben sich die Rahmen der einzelnen Elemente derart verzogen, dass ein Ersatz unumgänglich ist.

Stadtgestalterisch ist der Ersatz der dreiteiligen Fenstertüren durch zweiflüglige Türen grundsätzlich vertretbar.

Der Bauwerber beabsichtigt die Ausführung in Kunststoff, was im Falle des Einzeldenkmals weniger hinnehmbar ist und zweifelsohne eine formstabile Holzkonstruktion passend zum Einzeldenkmal die gewünschte Ausführungsart darstellt. Maßgeblich wird hier die Aussage des Landesamts für Denkmalpflege sein.

Es ist ein Antrag aufgrund der Abweichung zur Baugestaltungssatzung und auch in der Eigenart als Einzeldenkmal zu beantragen und hiermit erfolgt.

Im zweiten Punkt des Antrags beabsichtigt der Antragsteller das Anwesen „Marktplatz 27“ provisorisch - in der Zeit bis das Grundstück bebaut wird – einzuzäunen und begründet dies mit der Tatsache, dass die Hundebesitzer die bestehende Wiese zum Verrichten der Notdurft ihrer Tiere ohne Erlaubnis verwenden. Außerdem finden teilweise Ablagerungen am Grundstück statt. Die aufgezeigte Einfriedung des Antragstellers lässt vermuten, dass die nicht rhythmisierte Gestaltung des Zaunes durch die enge Zaunlattenanordnung zusätzlich einen Sichtschutz erfüllen soll. Die Zaunhöhe wird mit 1,60m beantragt.

In enger Abstimmung mit der städtebaulichen Beratung vertritt die Verwaltung, wie in der beiliegenden Stellungnahme von Herrn Wild, städtebaulicher Berater, aufgeführten Gestaltungsgrundlagen. Auch hier wird von der bestehenden Gestaltungssatzung abgewichen und erfordert einen Abweichungsantrag und hiermit erfolgt.

In Bezug auf die beabsichtigte Werbung befürchtet die Verwaltung – wie die städtebauliche Beratung auch – ein „inflationäre“ Werbung (Überfrachtung). Hier vertritt die Verwaltung ebenso den mit Herrn Wild abgestimmten Lösungsansatz.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Austausch der Fenstertüren in der Erdgeschosszone „Marktplatz 25“ im Material Holz auszuführen.

Der Zaun ist, wie in der städtebaulichen Stellungnahme, auf eine Höhe von 1,40 m zu beschränken. Dem Wunsch des Antragstellers, das Grundstück provisorisch für einen begrenzten Zeitraum bis zur endgültigen Bebauung aus Gründen des Missbrauchs einzufrieden, wird Verständnis entgegengebracht. Der Zaun sollte rhythmisierend mit Zaunfeldern und Zaunsäulen im Material Holz gestaltet werden.

Die Werbeanlage entlang der Hauptstraße soll nicht weiter verfolgt, sondern zunächst einmal die beiden fassadenbegleitenden Werbeelemente gestaltet werden.

Aufgrund der abweichenden Stellungnahmen wird das gemeindliche Einvernehmen nicht empfohlen. Dem Bauherren wird angeraten, den Antrag zurückzuziehen und nachzubessern.

### **Beschlussvorschlag BUV:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, zum Antrag „Erneuerung von drei Fensterelementen im EG, Errichtung einer prov. Einfriedung, Errichtung von vier Werbeschildern mit Beleuchtung auf den Grundstücken F1St.Nrn 177/1 und 179 der Gem. Burglengelfeld“ das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

24/1

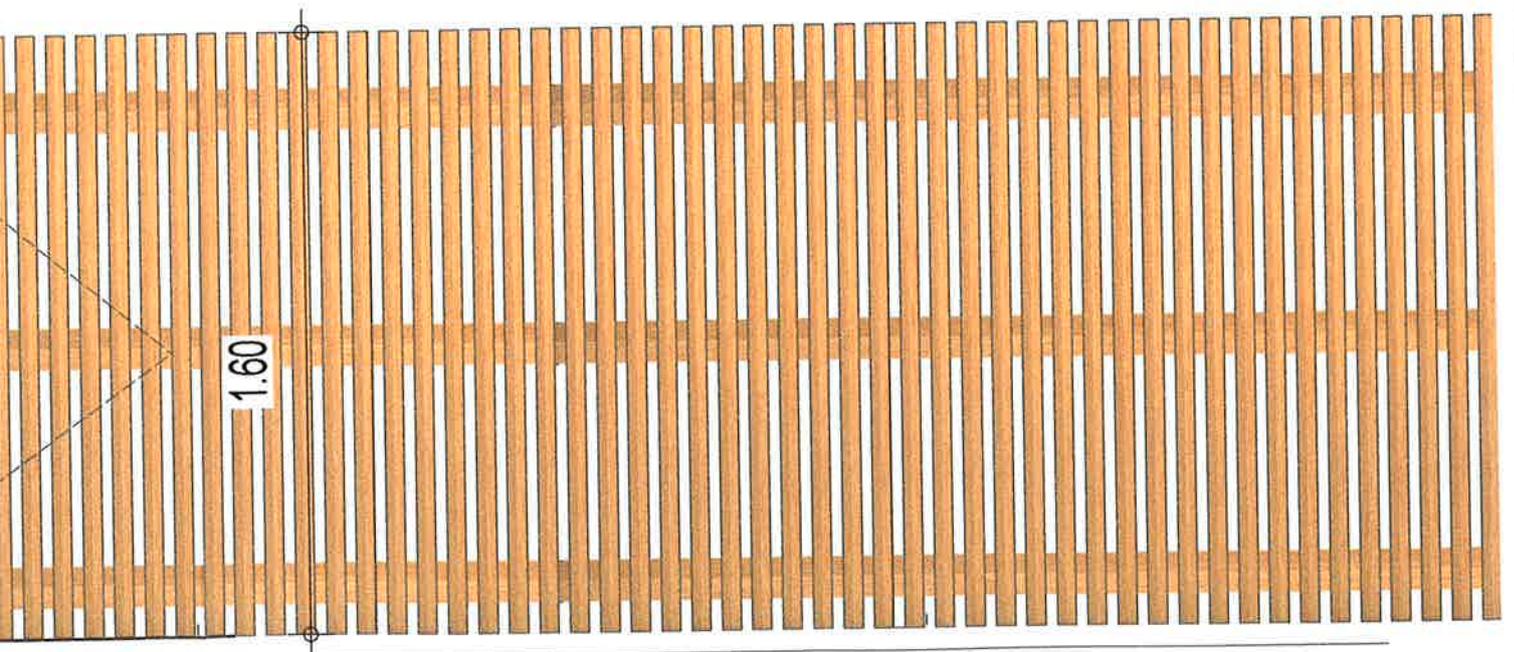


ANSICHT Werbetafel  
Lage siehe Grundriss!

ANSICHT WESTEN

provisorische Einfriedung aus Lärchenholz

2.11      Marktplatz 25      2.11      2.30

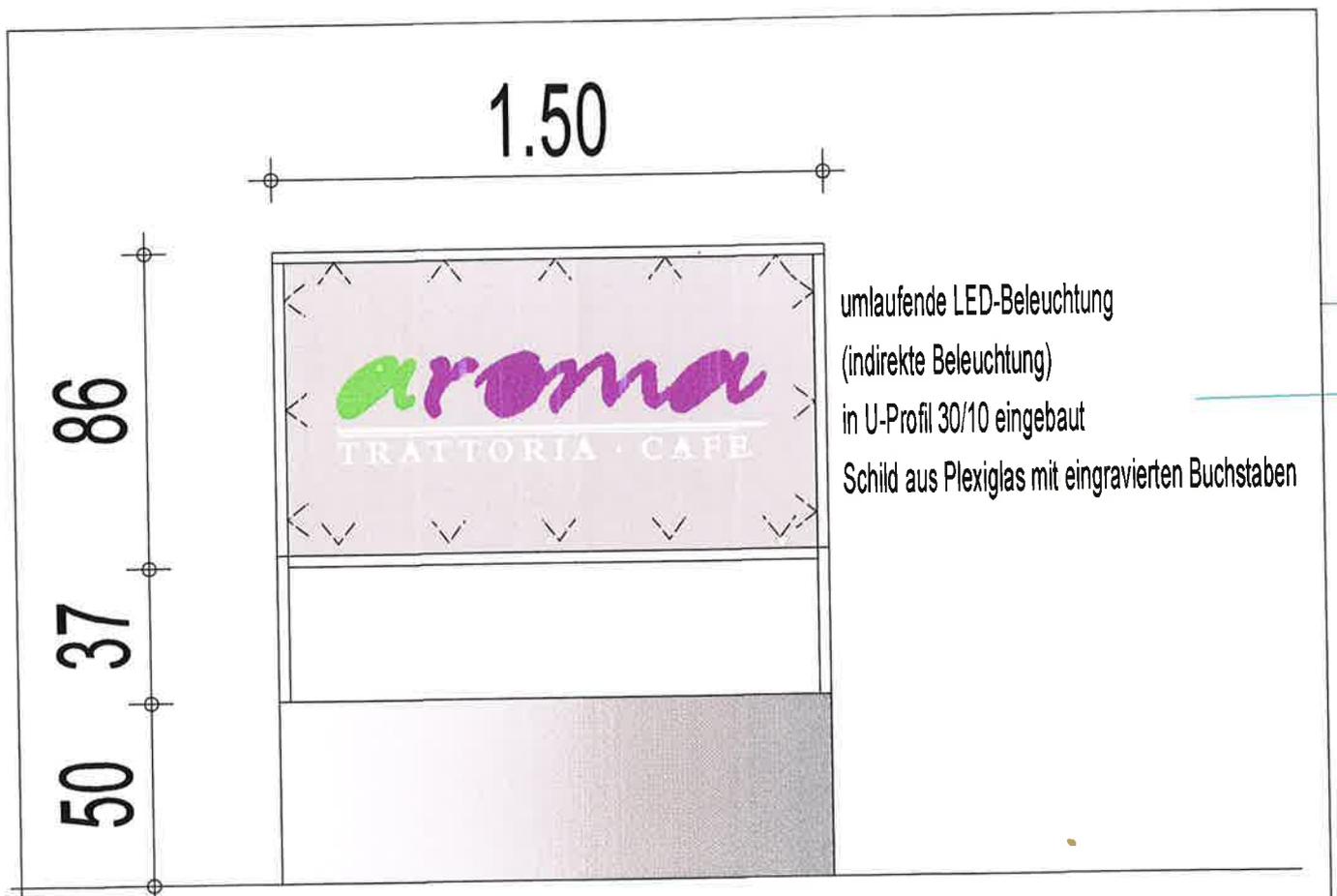


**Ansicht** provisorische Einfriedung  $M=1/20$

Lärchenholzlattung

Lärchenholzstützen

Lärchenholzquerhölzer

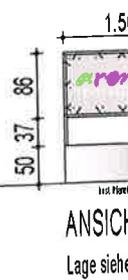


umlaufende LED-Beleuchtung  
 (indirekte Beleuchtung)  
 in U-Profil 30/10 eingebaut  
 Schild aus Plexiglas mit eingravierten Buchstaben

best. Pflanzkasten

**ANSICHT** Werbetafel M=1/20

Lage siehe Grundriss!



ANSICHT  
 Lage siehe

Betr.: Städtebauliche Beratung Stadt Burglengenfeld

Hier: Beratungsfall Dimai, Marktplatz 25

### Kurzbeschreibung der stadtgestalterischen Veränderungen

Der Bauwerber beabsichtigt folgende Maßnahmen:

- Einfriedung des Abbruchgrundstücks mit einem Holzzaun
- Den Austausch der vorhandenen Erdgeschossüren durch Kunststoffelemente
- Eine 4-teilige Werbeanlage über gleichformatige Tafeln und Betextung

Die Werbeanlage ausgenommen, waren die vorgesehenen Veränderungen bereits mehrfach Themen der Erörterung in unterschiedlicher Intensität zwischen Bauherrn, Stadtverwaltung und städtebaulichem Berater. ✓

#### Zur Einfriedung

Eindeutig zeigt sich ein Zaun in der urban geprägten Umgebung unangemessen, doch kann er aus Gründen des Missbrauchs des freigeräumten Grundstücks (das auch Haftungsfragen aufwirft) als überbrückendes Provisorium hingenommen werden.

In Materialität und „schnörkellosem“ Detail ist er aus stadtgestalterischer Sicht vertretbar.

Empfehlenswert sind dabei folgende Ausführungen:

- Die Rhythmisierung des Zauns durch Zaunsäulen (ein gleichmäßig durchlaufender Zaun zeigt Barriere-Charakter), sh. auch Bildbeispiel in Anlage.
- Eine reduzierte Höhenzonung; die jetzt vorgesehenen 1,60 m erreichen die Augenhöhe erwachsener Menschen und wirken bei der vorgesehenen engen Lattenstellung „verbretternd“ ähnlich einem Bauzaun. Die Beratung bleibt bei ihrer Empfehlung einer Zaunhöhe von 1,40 m. ✓

#### Zum Austausch der erdgeschossigen Fenstertüren

Stadtgestalterisch zeigt sich der Austausch der überwiegend 3-teiligen Fenstertüren durch 2-flüglige Türen grundsätzlich vertretbar; der „Knackpunkt“ ist die Materialität, die im Fall von Baudenkmalen (das Gebäude ist eingetragenes Baudenkmal) zwangsläufig Holzausführungen bedingt – und dies wiederum ruft beim Eigentümer aufgrund der ungewöhnlichen Flügelabmessungen konstruktive Bedenken hervor.

Wie in der Stellungnahme vom 10.04.2017 bereits dargelegt, teilt die städtebauliche Beratung diese Bedenken nicht; zweifelsohne sind hier formstabile Holzkonstruktionen erreichbar.

Formal vertretbar beurteilt die städtebauliche Beratung allerdings auch die Möglichkeit einer Ausführung in thermisch getrenntem Metallkonstruktionen, die dann konsequent auch farbig in dem dunklen Anthrazit gestaltet werden sollten, das in Zusammenhang mit der Innenarchitektur ohnehin gekonnte Akzente setzt (und nahezu Logo-Charakter zeigt).

Eine Kunststoffausführung mit Holzimitat sollte hier nicht in Frage kommen. Imitate beinhalten immer das Risiko, schäbig zu wirken, und dies steht im krassen Widerspruch zum Anspruch des erreichten Ambiente und der gastronomischen Qualität. ✓

#### Zur Werbeanlage

Bis auf ein mobiles Klappschild im fahrbahnbegleitenden Bürgersteigbereich und ein Eistüten-Element weist der gastronomische Betrieb keine Werbeanlage auf.

Unter Verzicht auf eine Fassadenwerbung (die aufgrund der Gelenkarmmarkise an der Fassade problematisiert ist) wird eine 4-teilige Werbeanlage mit gleichgestalteten Elementen vorgesehen; dabei ist in einem (Edelstahl-?)Rahmen ein Plexiglaspaneel mit eingeschnittener farbiger Beschriftung „aroma“, darunter farblos in Großbuchstaben „TRATTORIA-CAFE“ vorgesehen, der Rahmen beinhaltet umlaufend eine LED-Beleuchtung.

Das Paneel ist aufgeständert in den vorhandenen Pflanzkästen, Oberkante 1,70 m, die Abmessung des Paneels beträgt 1,05 m x 0,86 m (B x H). Als Standorte sind dabei in jeweils leichter Schrägstellung die fahrbahnnahe Pflanzkästen und die beiden begrenzenden Pflanzkästen an den Außenkanten des Gebäudes in senkrechter Aufstellung zur Fassade angedacht.

Dem Anliegen des Eigentümers nach einer angemessener Werbung muss natürlich Verständnis entgegengebracht werden.

Die Mehrteiligkeit, Größenordnung und die Standorte sind jedoch nicht gänzlich problemfrei – so sieht die Satzung jeweils nur eine Werbeanlage für die jeweilige Gewerbeeinheit vor (wobei hier eine sehr liberale Auslegung des Satzungstextes in der Gleichartigkeit der Werbeelemente diese Forderung erfüllt sehen kann) und zudem wird hier auch die vorgesehene Größenordnung der Werbeanlage überschritten (wobei diese Dimensionsbeschränkung der Gestaltungssatzung von Fassadenwerbungen ausgeht).

Dennoch sieht die Beratung die vorgesehene Größenordnung für grenzwertig, wenngleich verständlich: Die Höhenzonung und die Notwendigkeit der Abstimmung auf die Pflanzkästen machen die vorgesehene Dimensionierung logisch.

Auch die Mehrteiligkeit der Werbeanlage kann – nicht nur stadtgestalterisch – kritisch gesehen werden; mit 4 gleichartigen Werbeelementen – droht hier nicht eine „inflationäre“ Werbung?

Zudem wäre es bedauerlich, wenn der gastronomische Betrieb auf seinen – jeweils handschriftlich gestalteten – Hinweis auf die Tagesspezialität verzichten würde: Das Klappschild mit dieser Information und der Firmierung zeigt sich aus der Sicht der Beratung als ein sympathisch überzeugendes und grundsätzlich ausreichendes Werbeelement, das auch dem gastronomischen Anspruch des Bauwerbers gerecht wird.

Die städtebauliche Beratung würde einen Lösungsansatz für diese ungewöhnliche Art der Außenwerbung darin sehen, zunächst einmal die beiden fassadenbegleitenden Werbeelemente zu gestatten (die auch einen sinnvollen Beitrag zum Windschutz leisten könnten).

Parallel hierzu ist die Genehmigungsfähigkeit der straßenbegleitenden Werbeelemente beim Straßenbauamt zu erfragen – sofern dies positiv beschieden wird, wird man am ausgeführten Beispiel auch die Stadtbildverträglichkeit dieser beiden Standorte beurteilen können, und dabei auch Regelungen erörtern, die z. B. auch einen Rückbau beim Winterbetrieb beinhalten. ✓

### Zusammenfassung

Die Holzzauneinfriedung mit 1,40 m ist vertretbar.

Zweiflüglige Türanlagen sind stadtgestalterisch in Ordnung; Kunststofftüren werden skeptisch gesehen; Holzimitate sind zu vermeiden.

Die Beratung empfiehlt zunächst einmal die beiden vorgesehenen fassadenbegleitenden Elemente zu gestatten und ggf. nachfolgend die Werbeanlage zu ergänzen.

Furth im Wald, den 06.06.2017 w/ad



Anlage:

Fotodokumentation vom 07.04.2017  
ein Beispielzaun, 1,40 m hoch



Ber. BUL, Dimai

Aufnahmedatum: 07.04.2017



Ber. BUL, Dimai

Aufnahmedatum: 07.04.2017



Ber. BUL, Dimai

Aufnahmedatum: 07.04.2017



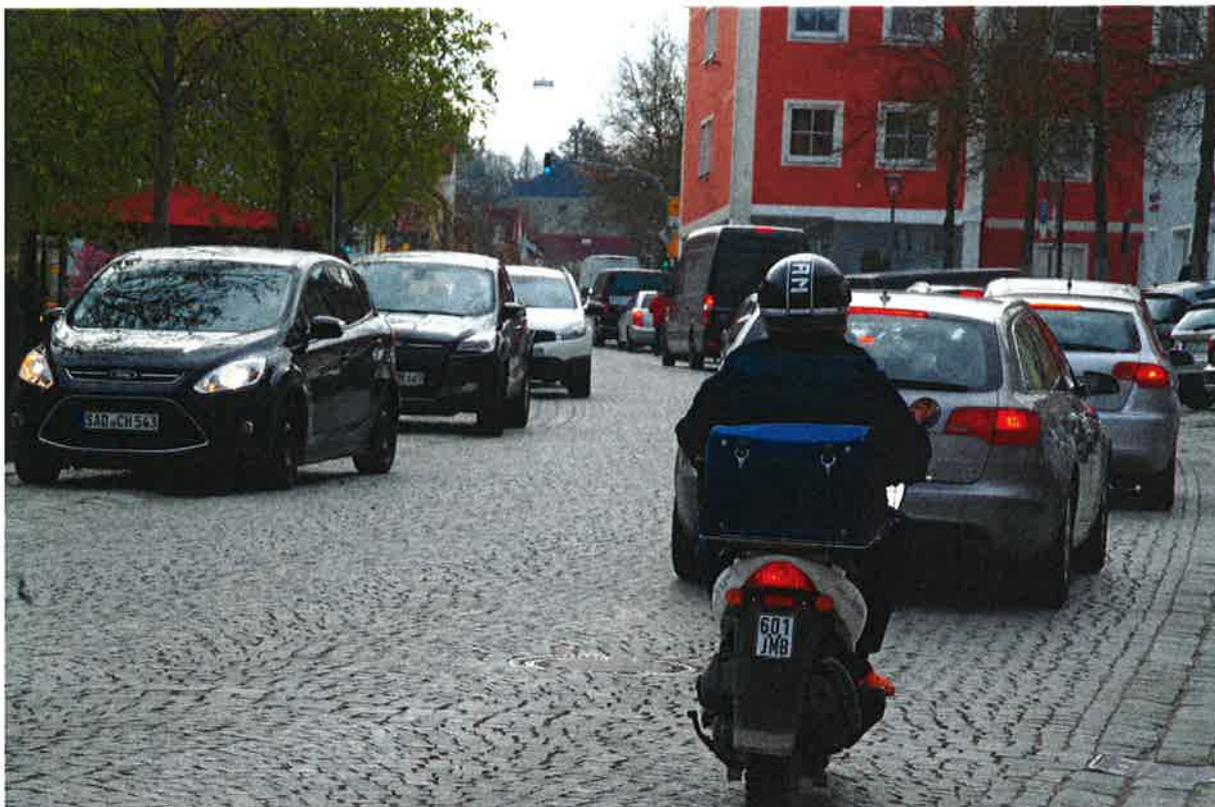
Ber. BUL, Dimai

Aufnahmedatum: 07.04.2017



Ber. BUL, Dimai

Aufnahmedatum: 07.04.2017



ZAUN HERZOGAU

Aufnahmedatum: 02.08.2002 Film-Nr. 126/02



## Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	<b>Nummer:</b> BauVW/231/2017 <b>Datum:</b> 03.07.2017 <b>Aktenzeichen:</b>
--	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	19.07.2017	öffentlich
Stadtrat	26.07.2017	öffentlich

**Betreff:**

**Nutzungsänderung im Bestand - Umbau eines ehemals als Döner-Imbiss genutzten Bereichs zu einem Wettbüro und Sportbar, Hauptstraße 3, 93133 Burglengenfeld, FIST.Nr. 133/2 der gem. Burglengenfeld - Empfehlung an den Stadtrat zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens**

**Sachdarstellung, Begründung:**

Ein Bauherr beantragt eine Nutzungsänderung im Bestand – Umbau eines ehemals als Döner-Imbiss genutzten Bereichs zu einem Wettbüro und Sportbar in der Hauptstr. 3, 93133 Burglengenfeld, FIST.Nr. 133/2, Gem. Burglengenfeld.

In der Stadtratssitzung vom 19.02.2013 wurde der Bebauungsplan „Marktplatz-/Innenstadtbereich (Spielhallenverbot)“ als Satzung beschlossen.

Im Spielhallen-Konzept der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung) wird der Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Altstadt“ als sehr sensibel eingestuft. Neben den Sanierungsmaßnahmen werden seit dem Jahr 1999 Entwicklungskonzepte für die Innenstadt Burglengenfelds u.a. mit einer Schwerpunktsetzung im Bereich „Einzelhandel und Dienstleistungen“ erarbeitet und umgesetzt.

Im Zusammenhang mit dem Spielhallenkonzept wurden folgende wesentliche Zielsetzungen festgelegt:

- Innenstadtentwicklung durch Sicherung und weitere Aufwertung der Aufenthaltsqualität, bauliche Verbesserungen, Spezialisierung des Facheinzelhandels, Lenkung des Passantenstroms, aktive Ansiedlungspolitik, etc.
- Sicherung der Dienstleistungsfunktion
- Modernisierung der Handelsstruktur
- Verdichtung und Konzentration der Geschäfte auf den Haupteinkaufsbereich

Im gesamtstädtischen Standortkonzept für Spielhallen in Burglengenfeld wird die Innenstadt als attraktiver Standort für Läden, Gastronomie, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen sowie als Standort mit Wohnqualität dargestellt, welche planerisch in ihrer Attraktivität gesichert und weiterentwickelt werden sollen.

Im Rahmen des gesamtstädtischen Standortkonzeptes für zukünftige Spielhallenansiedlungen ist die Innenstadt auf Grund der dargestellten Konfliktpotentiale und der vorhandenen Nutzungsstruktur nicht für die Ansiedlung weiterer Spielhallen geeignet, so dass Ansiedlungen zukünftig ausgeschlossen werden sollten.

Die heute als Ensemble komplett unter Denkmalschutz stehende Innenstadt, die in gewisser Hinsicht als wichtige „Visitenkarte“ der Stadt fungiert, ist seit Jahrzehnten Gegenstand von Sanierungsmaßnahmen. In der Innenstadt würden somit weitere Ansiedlungen von Spielhallen der jahrelangen städtebaulichen Sanierungsarbeit zuwiderlaufen. Einsetzende „trading-down-Prozesse“ und Nutzungsveränderungen könnten städtebauliche Missstände hervorrufen und somit die teilweise bereits erfolgte Aufwertung der Quartiere negativ beeinflussen bzw. die weitere Aufwertung verhindern.

Die angestrebte positive bauliche, gestalterische und nutzungsstrukturelle Entwicklung der Innenstadt würde somit durch weitere Ansiedlungen nachhaltig gefährdet werden, so dass die Ziele der Sanierung nachhaltig beeinträchtigt würden. Das Umfeld der Straßennachse Marktplatz/Hauptstraße ist als innerstädtischer Haupteinkaufsbereich Burglengenfelds mit einem hohen Anteil von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben einzustufen. Weitere Spielhallenansiedlungen würden in diesen Bereichen demzufolge den seit 1999 regelmäßig fortgeschriebenen Zielen der Entwicklungskonzepte für die Innenstadt widersprechen.

Auch wenn der Nutzungsänderungsantrag keiner Spielhalle gilt, wird aus Sicht der Verwaltung ein Wettbüro einer Glückspielähnlichen Einrichtung (=Vergnügungsstätte) wie der Spielhalle gleichgestellt.

Außerdem sind die erforderlichen fünf Stellplätze nicht nachgewiesen.

### **Beschlussvorschlag BUV:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das gemeindliche Einvernehmen für die Nutzungsänderung im Bestand – Umbau eines ehemals als Döner-Imbiss genutzten Bereichs zu einem Wettbüro und einer Sportbar - nicht zu erteilen.

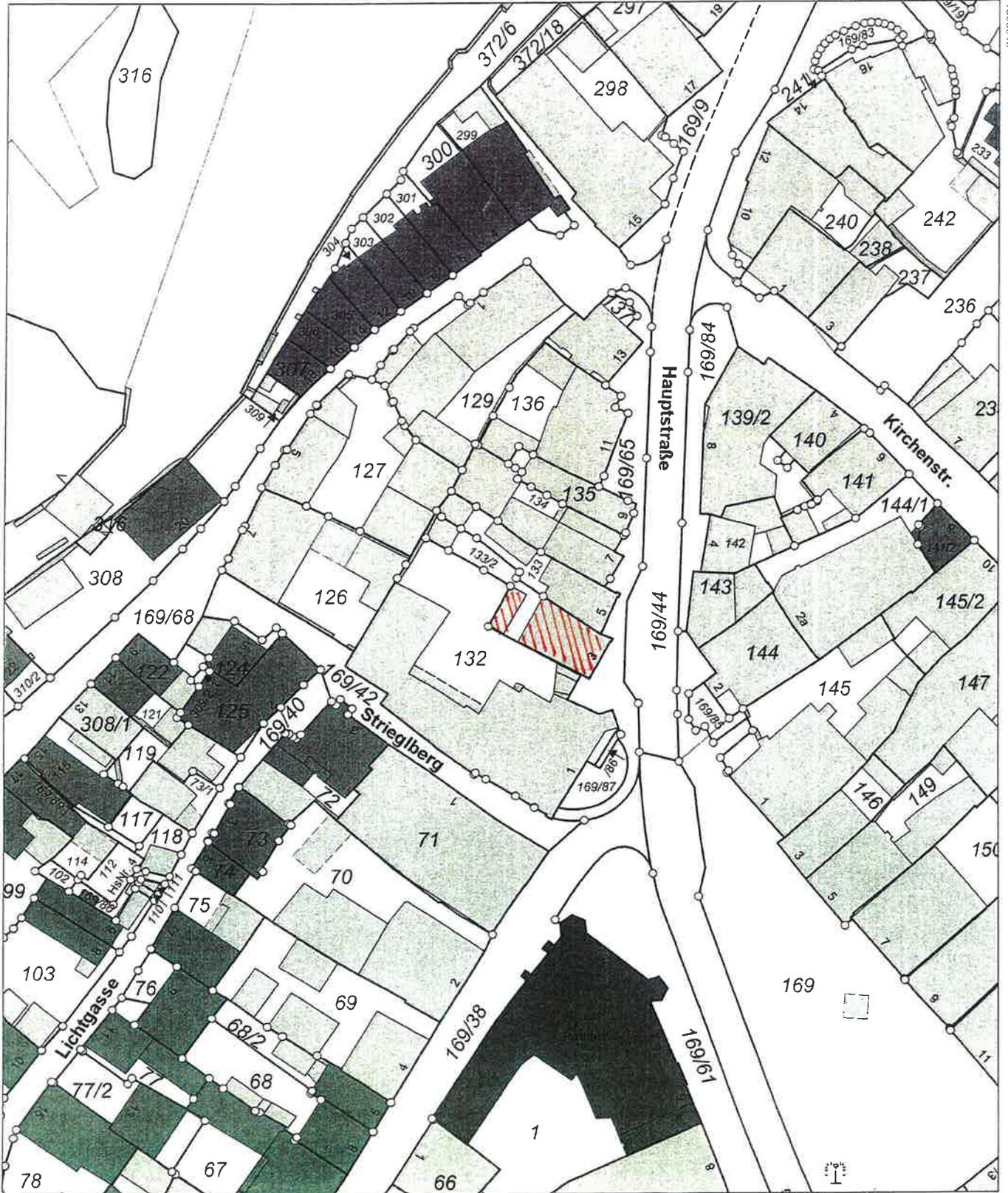


Flurstück: 133/2  
Gemarkung: Burglengenfeld

Gemeinde: Stadt Burglengenfeld  
Landkreis: Schwandorf  
Bezirk: Oberpfalz

5452440

4503048



4502868

5452220

Maßstab 1:1000  Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: a

Amt für Digitalisierung, Breitband und  
Vermessung Regensburg  
Franziskanerplatz 10  
93059 Regensburg

Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle

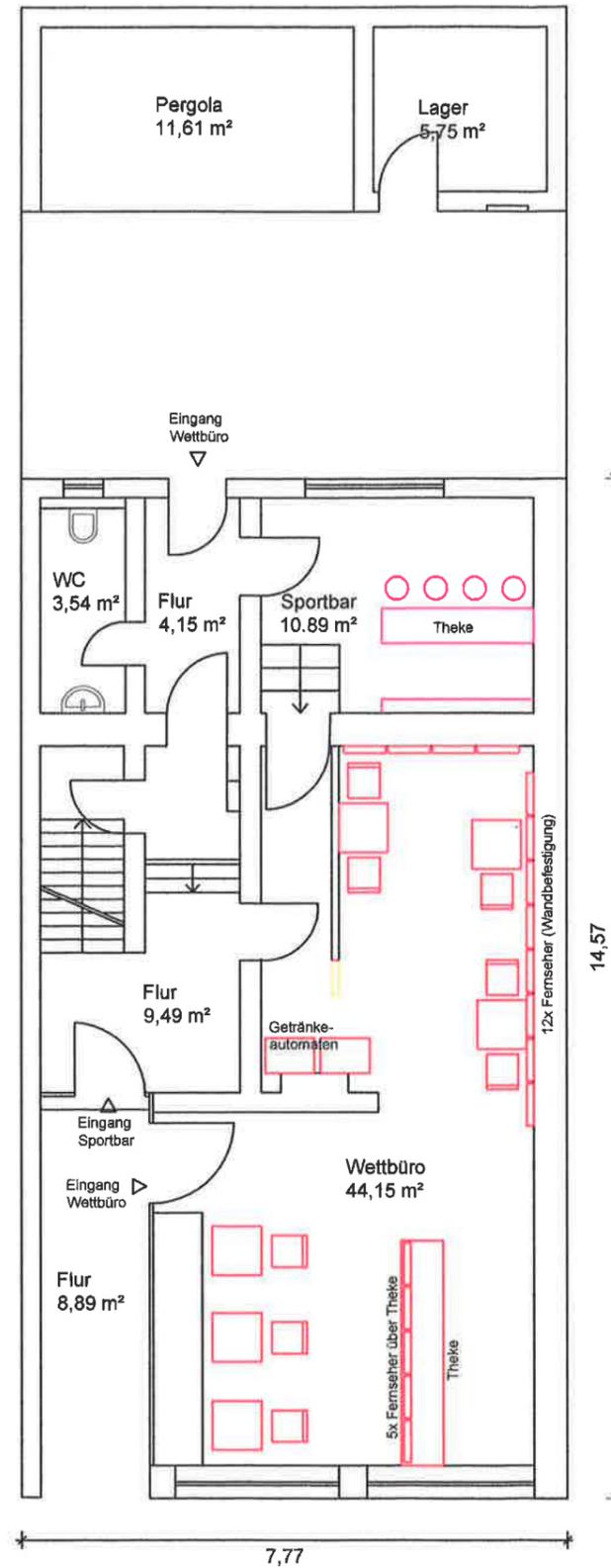


Emil Heringer

Trappold G.

Doktor Schulz

J. Schulz



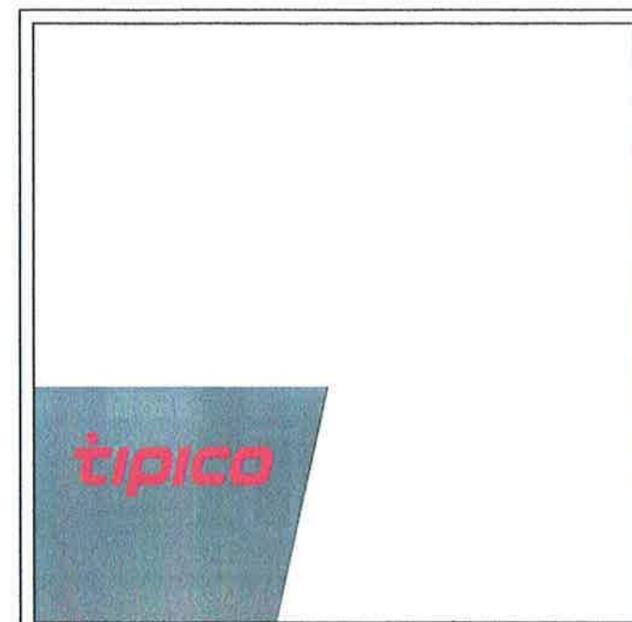
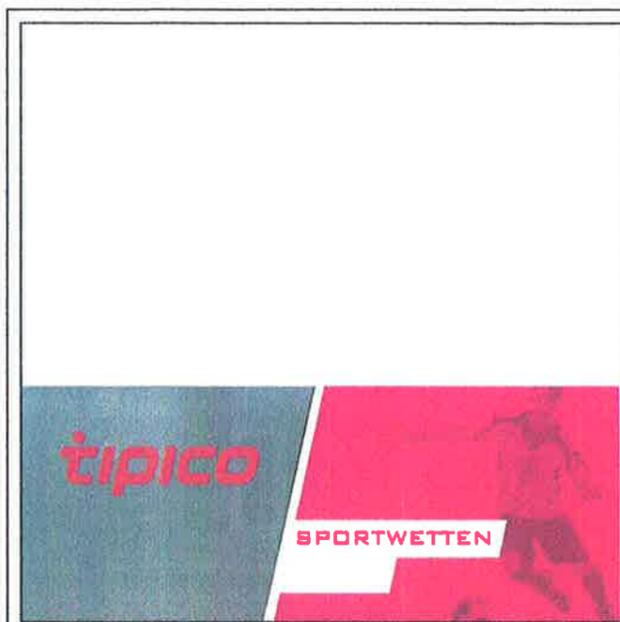
1.50

0.38

**tipico**



0.88



wild &  
wilnhammer  
architekten  
stadtplaner

D-93437 Furth im Wald  
Adam-Wild-Strasse 12  
Telefon 09 973/84 88-0 Fax -29  
info@wildundwilnhammer.de  
www.wildundwilnhammer.de

Betr.: Städtebauliche Beratung Stadt Burglengenfeld  
Hier: Beratungsfall „tipico“, Hauptstraße 3

## STELLUNGNAHME

### Kurzbeschreibung der beantragten Werbeanlage

Der Bauwerber beantragt eine 2-teilige Werbeanlage bestehend aus einem Kunststoff-Schriftzug „tipico“ über der Erdgeschossmarkise in signalroten Kunststoff-Einzelbuchstaben, 38 cm hoch wohl unter Wiederverwendung der vorhandenen Strahler, Länge des Schriftzugs 1,50 m und Schaufensterabklebungen in Grau und Signalrot jeweils wieder mit dem Schriftzug „tipico“.

### Die Wertung aus stadtgestalterischer Sicht

Die Fassadenbeschriftung ist nach Lage und Größenordnung aus stadtgestalterischer Sicht zulässig, die Logo-Farbigkeit in dem signalroten Farbton (nähere Angaben hierzu fehlen) mit der vorliegenden Fassadenfarbigkeit nicht harmonisierbar. Hier wird eine Hinnehmbarkeit nur dann erreichbar sein, wenn die Einzelbuchstaben mit ausreichenden Abstandhaltern versehen werden, da der dadurch zwangsläufige Schattenwurf eine verbesserte Integration in der Fassade bewirkt.

Eine neutrale oder farbig abgestimmte Farbigkeit, z. B. in Bronze, Anthrazit oder auch Metallsichtig-Edelstahl würde eine deutlich angemessenere Lösung bedeuten.

Sollten die Einzelbuchstaben mit Montageleisten angebracht werden, sind diese zwingend im Farbton der Fassade zu halten.

Die beantragten Abklebungen sind nach § 13 Abs. (8) der rechtskräftigen Gestaltungssatzung unzulässig. ✓

### Zusammenfassung

Die Fassadenbeschriftung ist unter den aufgezeigten Vorgaben hinnehmbar; eine harmonisierte Farbgebung würde hier allerdings einen deutlich verbesserten Stadtbildbeitrag bedeuten.

Die Schaufensterabklebungen sind zu unterlassen. ✓

Furth im Wald, den 11.07.2017 w/ad



## Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz	<b>Nummer:</b> <b>Datum:</b> <b>Aktenzeichen:</b>	StbAmt/159/2017 06.07.2017
-------------------------------	---	-------------------------------

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	19.07.2017	öffentlich
Stadtrat	26.07.2017	öffentlich

### Betreff:

**Errichtung eines zweigruppigen Kindergartens in Modulbauweise an der Johann-Baptist-Mayer-Straße, 93133 Burglengenfeld, FSt.Nr. 1513/0 der Gem. Burglengenfeld (TF) - Empfehlung an den Stadtrat zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens**

### Sachdarstellung, Begründung:

In der Sitzung des Stadtrates vom 28.06.2017 wurde der Auftrag für die Lieferung und Errichtung der Container für den zweigruppigen Kindergarten erteilt.

Zur Abschätzung der endgültig genauen Lage der Containeranlage wurde das Grundstück nivelliert.

Durch die unterschiedlichen Hangneigungen und einer wirtschaftlichen Erstellung des Unterbaus wurde die gesamte Anlage um 90° gedreht, was letztendlich auch zum Lärmschutz gegenüber dem Nachbarn Johann-Baptist-Mayer-Straße 17 beiträgt.

Dies war bei der Auftragsvergabe zur Aufstellung der Container noch nicht bekannt.

Das Gebäude wird der Gebäudeklasse 1 nach BayBO zugeordnet und ist aufgrund der Nutzung als Sonderbau zu bewerten.

Die Verwaltung empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

### Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung eines zweigruppigen Kindergartens in Modulbauweise an der Johann-Baptist-Mayer-Straße, 93133 Burglengenfeld, FSt.Nr. 1513/0 der Gem. Burglengenfeld (TF) zu erteilen.



**Stadt Burglengenfeld**

Marktplatz 2 – 6  
93133 Burglengenfeld



## Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz	<b>Nummer:</b> StbAmt/160/2017 <b>Datum:</b> 06.07.2017 <b>Aktenzeichen:</b>
-------------------------------	--

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	19.07.2017	öffentlich
Stadtrat	26.07.2017	öffentlich

**Betreff:**

**Ergänzung des Raumprogramms der Ganztagsbetreuung der Hans-Scholl-Grundschule im Naabtalpark in Form von Modulen auf dem Grundstück FlSt.Nr. 1741/0 der Gem. Burglengenfeld (TF) - Empfehlung an den Stadtrat zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmen**

**Sachdarstellung, Begründung:**

Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 28.06.2017 sollten für das Ganztagsbetreuungsgebäude der Hans-Scholl-Grundschule die räumlichen Kapazitäten erhöht werden.

Die Ergänzung des Raumangebotes erfolgt in Form von Modulen (Container). Insgesamt sollten hier vier Container ohne Zwischenwände als ein Raum angeordnet werden. Die Hauptnutzfläche beträgt dabei ca. 54 m<sup>2</sup>.

Die Ausstattung erfolgt nach Rücksprache mit der Leitung der Ganztagsbetreuung mit einem Schrank, einem Regal und drei Tischen sowie 20 Stühlen.

Der Raum dient in differenzierter Hinsicht für Freizeitgestaltungen, Hausaufgabenbetreuungen, Gruppenspielen und dergleichen und trägt damit zur Entzerrung der gespannten Gebäude- oder Raumsituation bei.

Der Betrieb erfolgt voraussichtlich für zwei Jahre.

Die Ausrichtung erfolgt mit Fenstern Richtung Osten, um die Aufheizung der Container in den Sommermonaten so gering wie möglich zu halten. Zur Unterstützung der Fluchtwege wurde der Raum mit einer Zugangs- und zusätzlich einer weiteren Ausgangstür ausgestattet.

Der Freibereich wird entsprechend mit einem Zaun– wie im Plan aufgezeigt - vergrößert.

**Beschlussvorschlag BUV:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat das gemeindliche Einvernehmen für die Ergänzung des Raumprogramms der Ganztagsbetreuung der Hans-Scholl-Grundschule im Naabtalpark in Form von Modulen auf dem Grundstück F1St.Nr. 1741 der Gem. Burglengenfeld (TF) zu erteilen.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nabburg

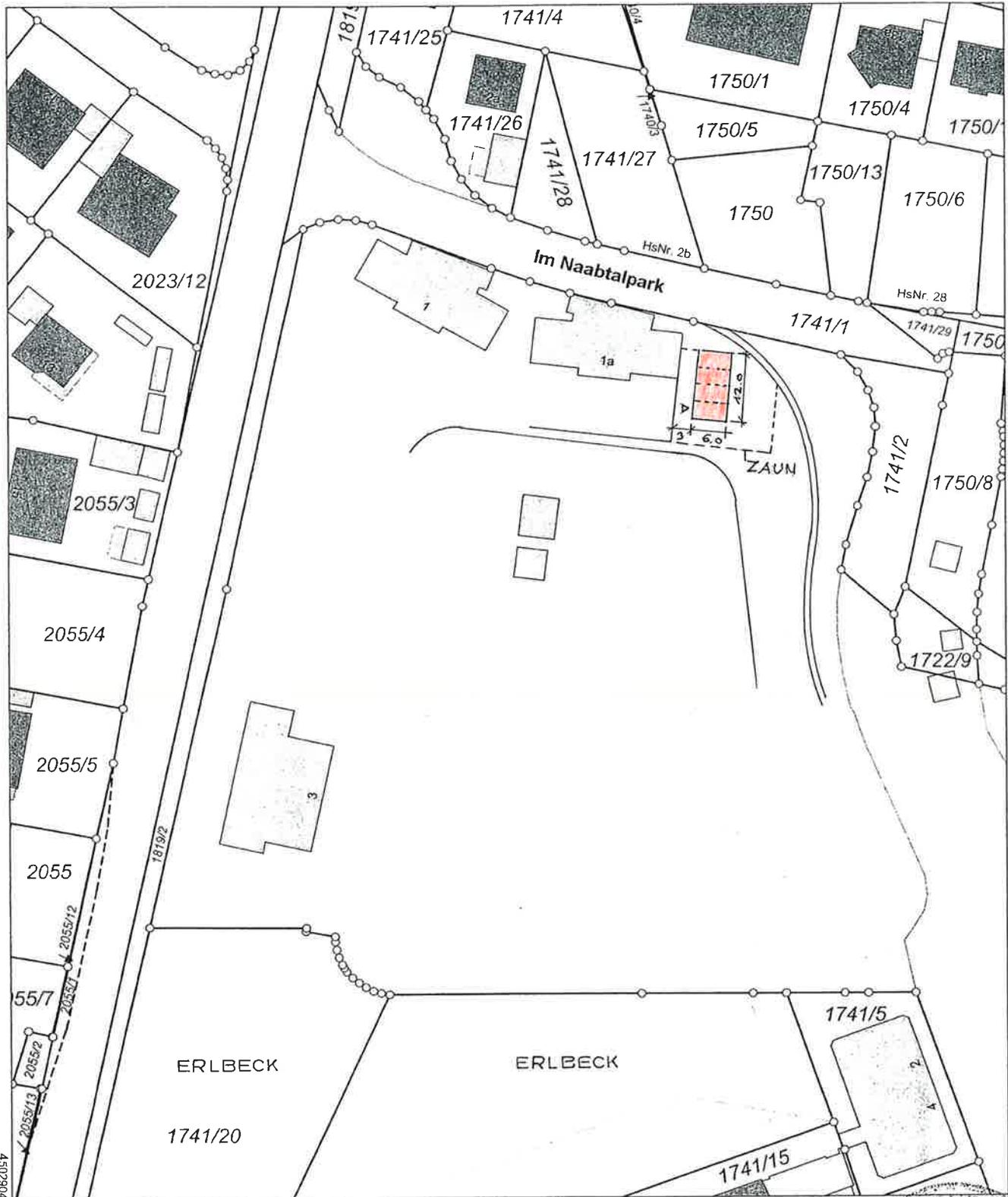
Obertor 12  
92507 Nabburg

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000  
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV  
Erstellt am 10.07.2017

Flurstück: 1741  
Gemarkung: Burglengenfeld

Gemeinde: Stadt Burglengenfeld  
Landkreis: Schwandorf  
Bezirk: Oberpfalz



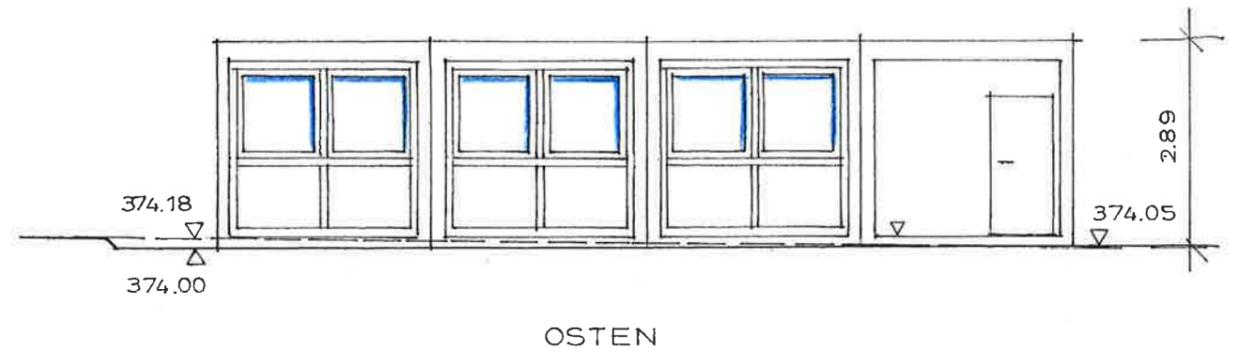
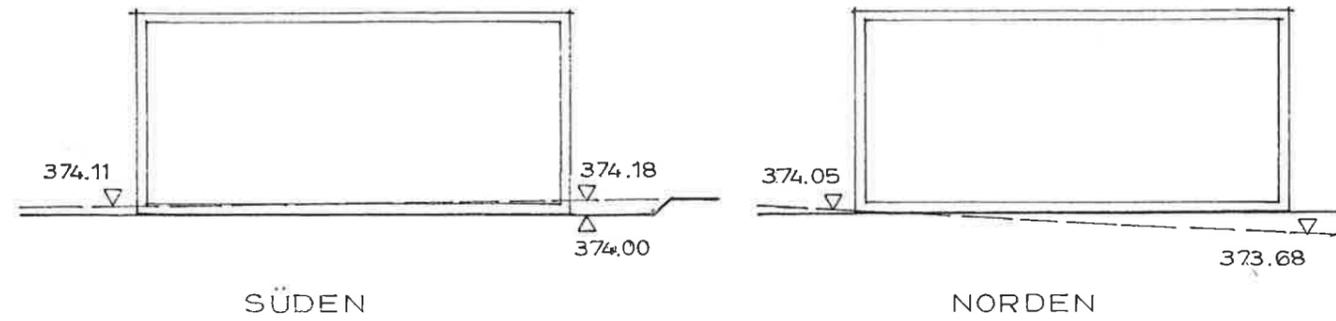
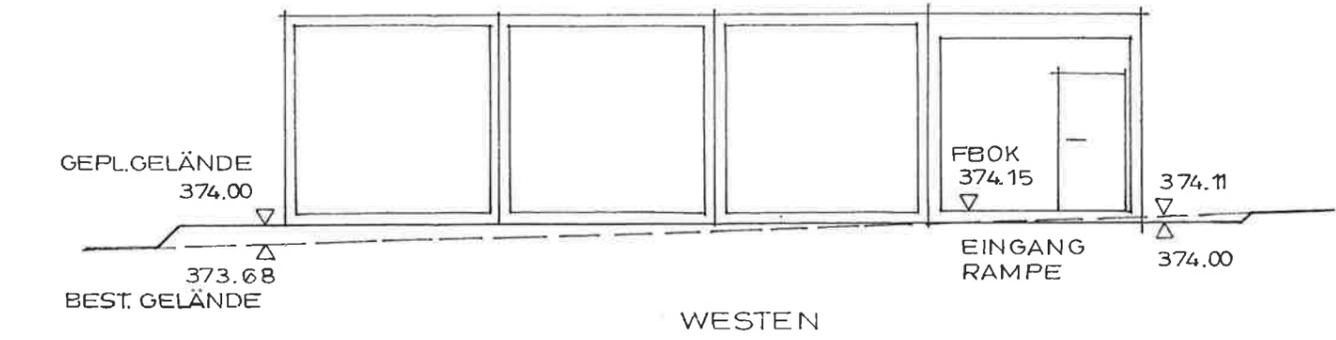
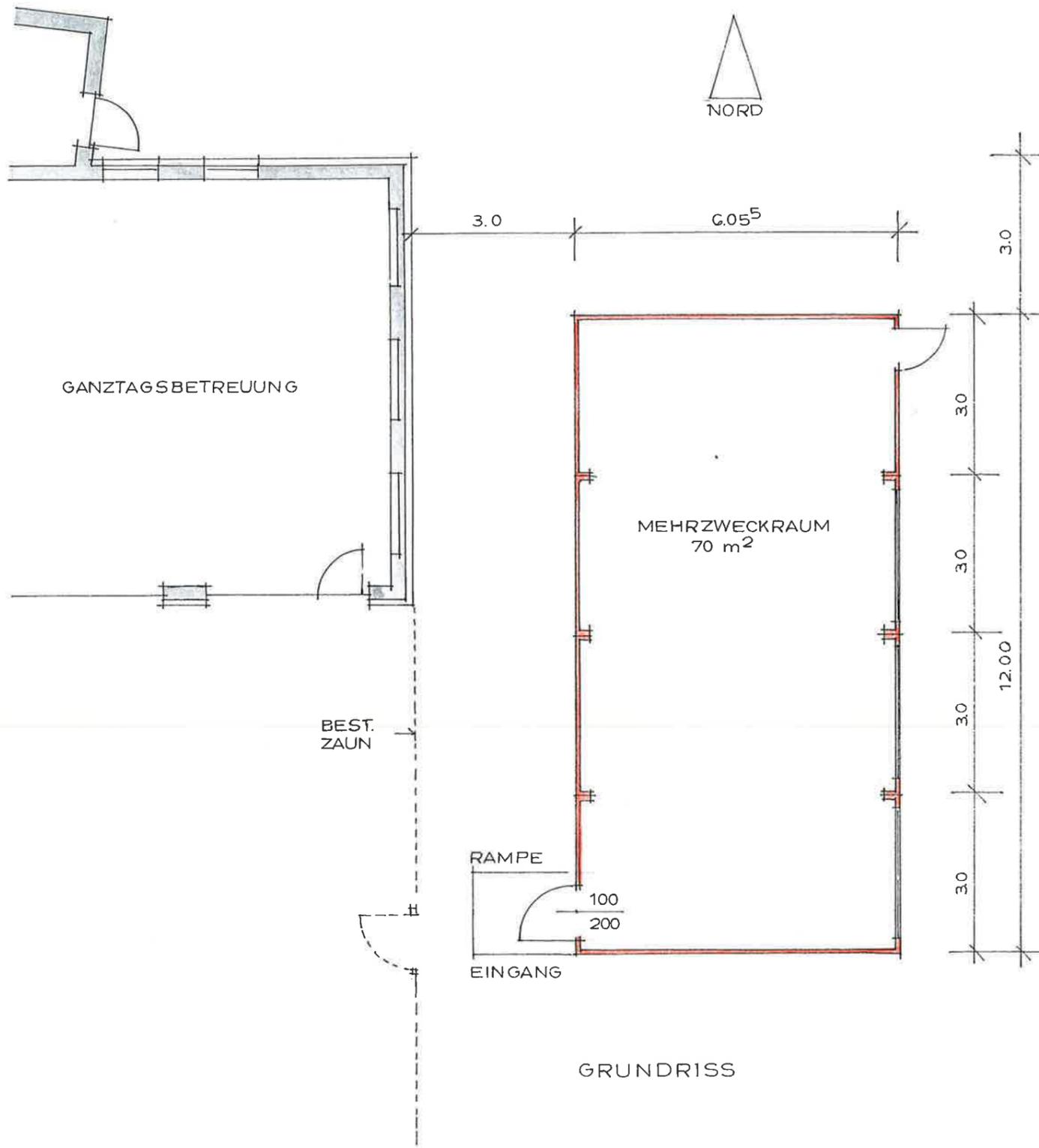
5450761

Maßstab 1:1000 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: Faltermeier-Stadt





## Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	<b>Nummer:</b> BauVW/232/2017 <b>Datum:</b> 06.07.2017 <b>Aktenzeichen:</b>
--	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	19.07.2017	öffentlich
Stadtrat	26.07.2017	öffentlich

**Betreff:**

**Nutzungsänderung einer best. Rinderstallung zur landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle auf dem Grundstück F1St.Nr. 251 der Gem. See - Empfehlung an den Stadtrat zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens**

**Sachdarstellung, Begründung:**

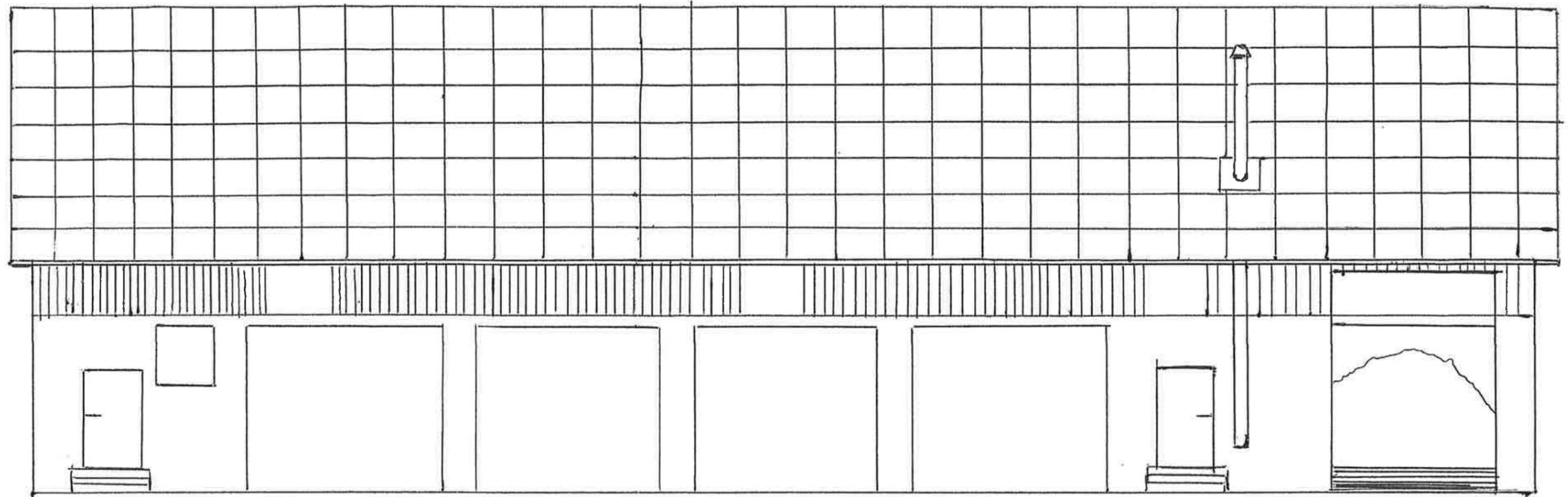
Ein Landwirt aus Mossendorf beantragt die Nutzungsänderung einer bestehenden Rinderstallung zur landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle auf dem Grundstück F1St.Nr. 251, Gem. See.

Er möchte in dieser Halle Maschinen und Geräte einlagern sowie als landwirtschaftliche Werkstatt nutzen. Außerdem soll ein Raum für eine Hackschnitzelheizung genutzt werden.

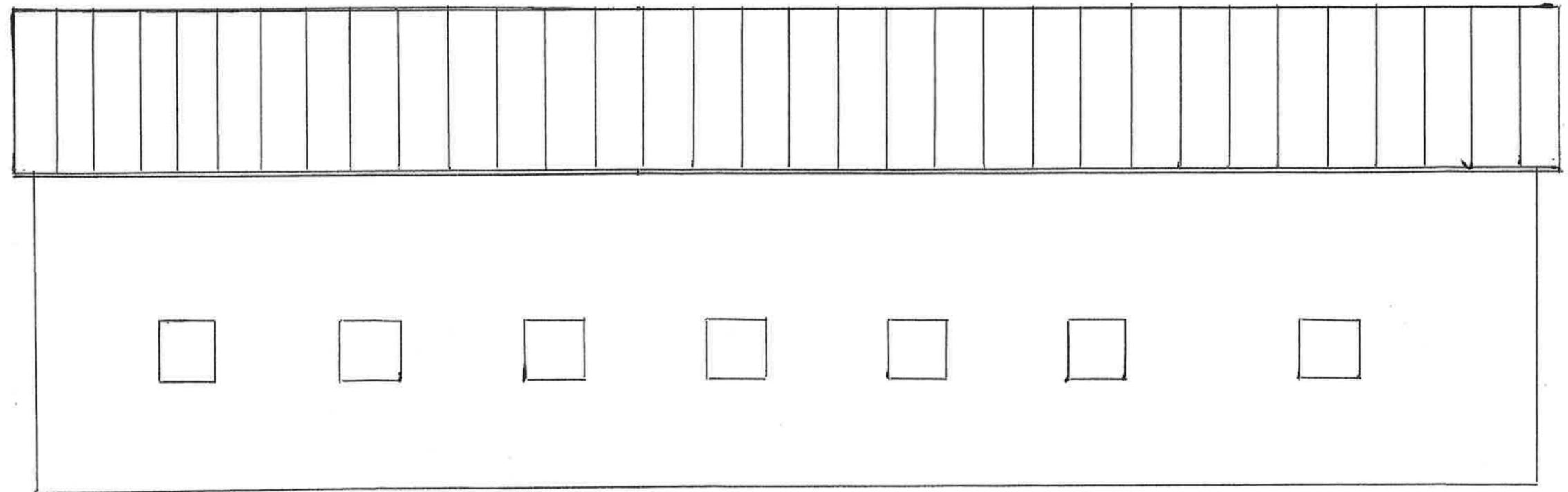
**Beschlussvorschlag BUV:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das gemeindliche Einvernehmen für die Nutzungsänderung einer bestehenden Rinderstallung zur landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle auf dem Grundstück F1St.Nr. 251, Gem. See, zu erteilen.

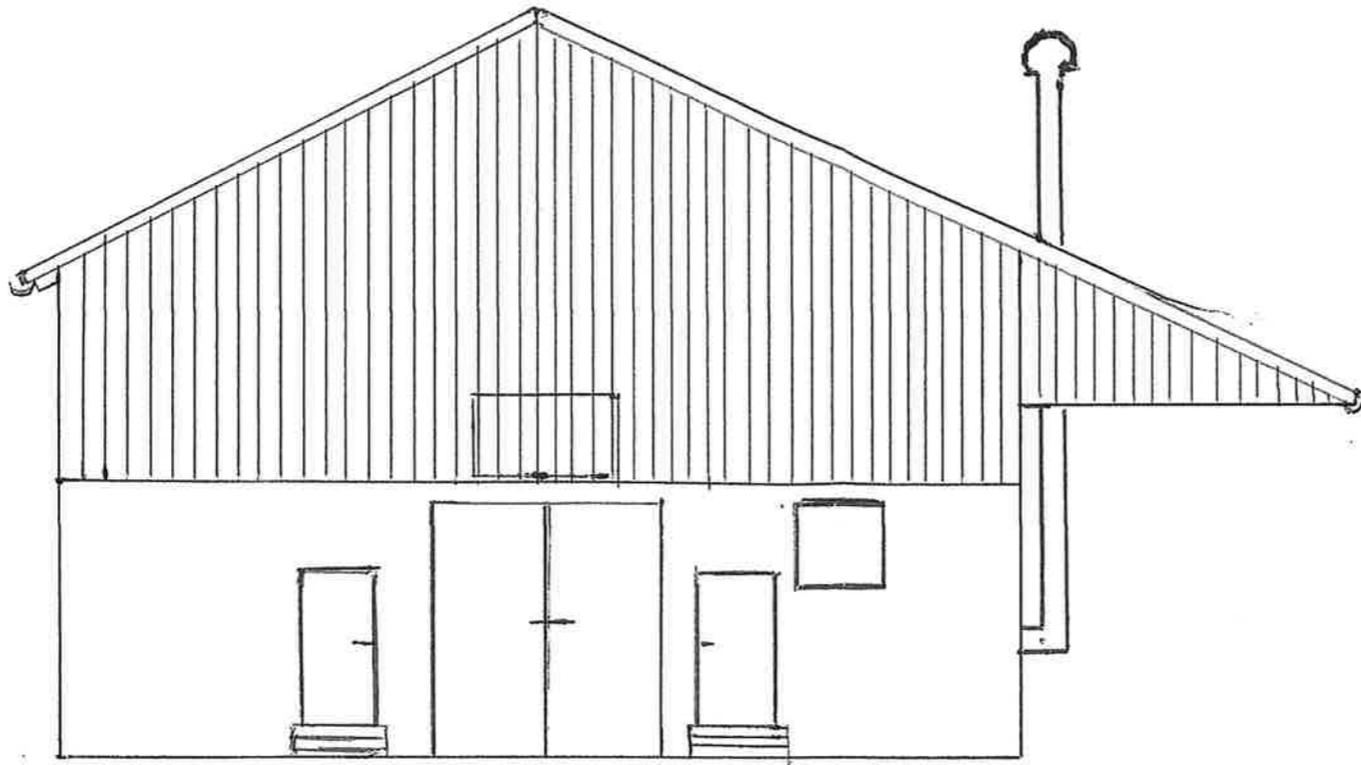
Ansicht - Nord



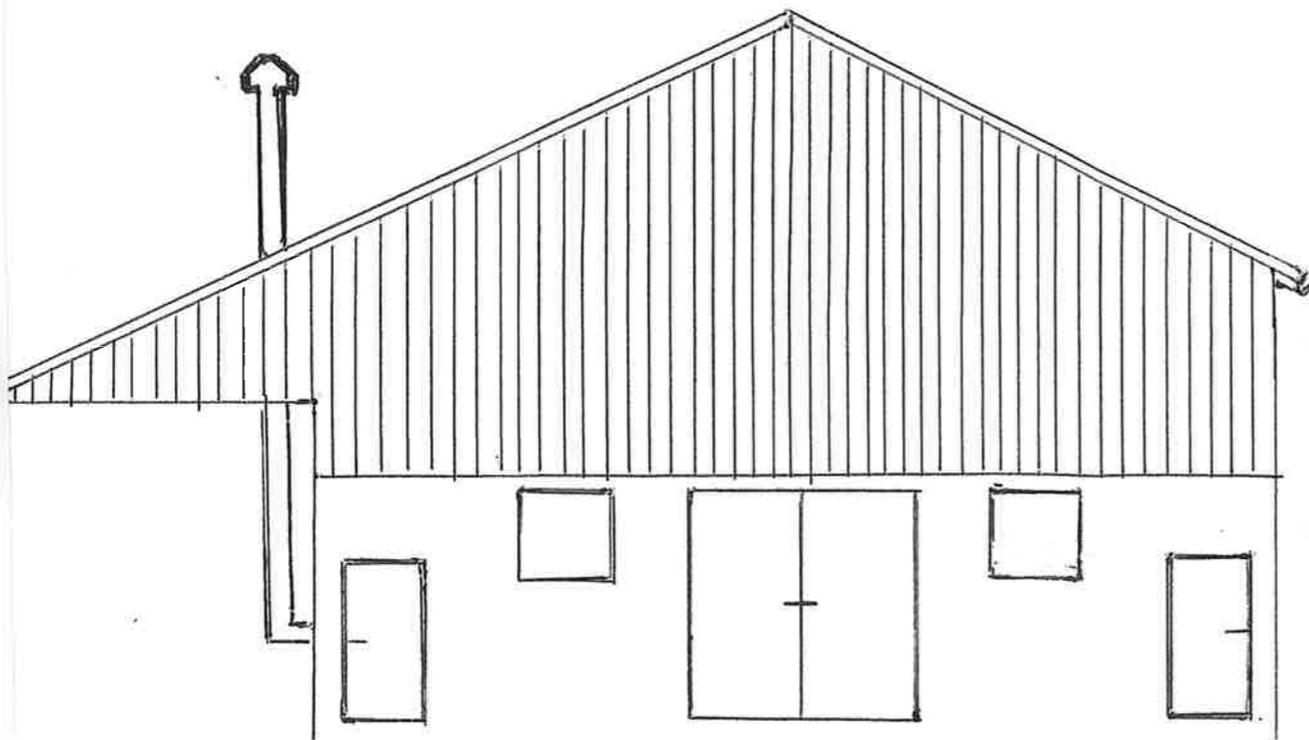
Ansicht - Süd



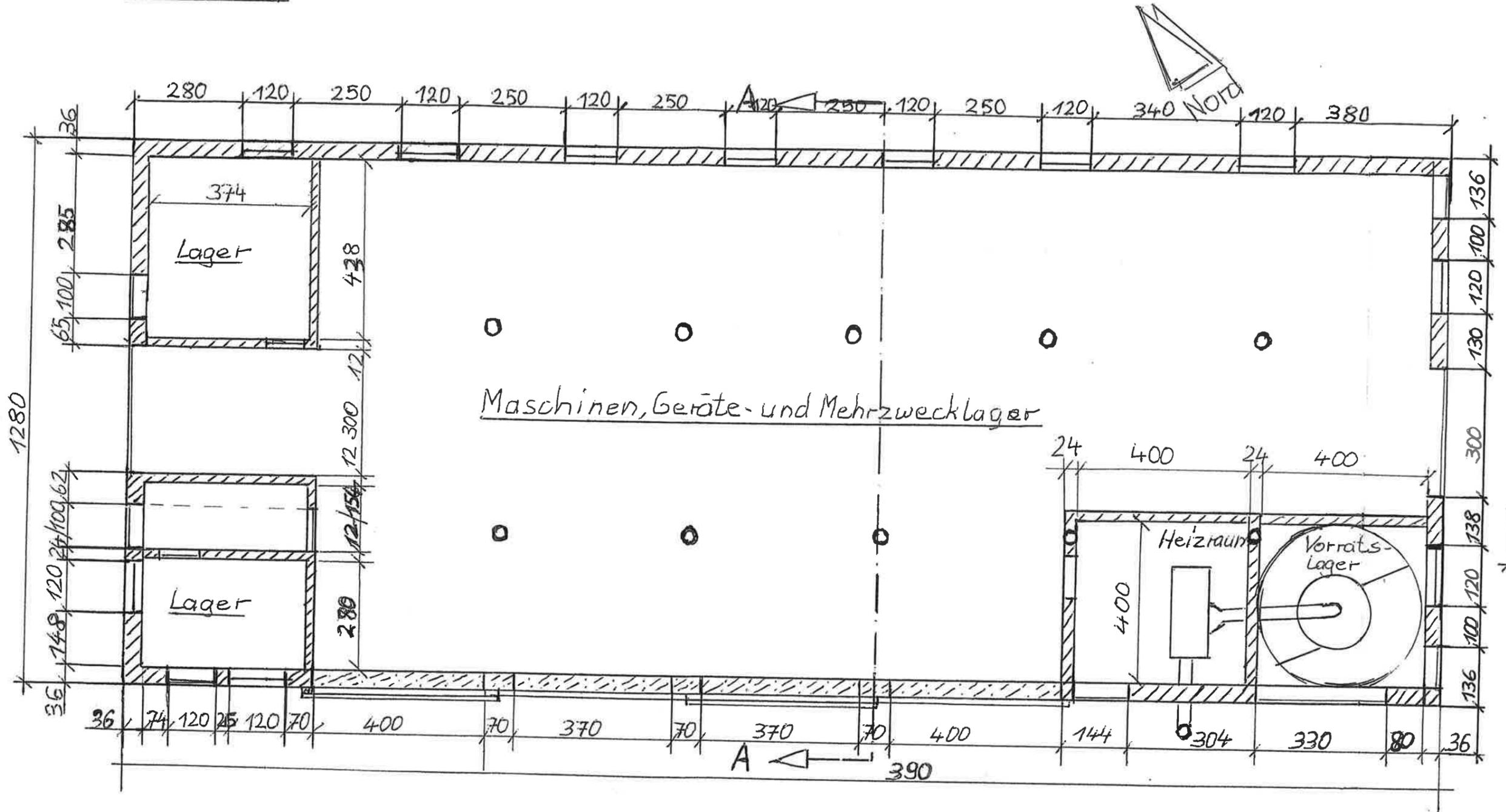
Ansicht - Ost



Ansicht - West



# Grundriss





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Nabburg

Obertor 12  
92507 Nabburg

# Auszug aus dem **TOP Ö 4.7** Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000  
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV  
Erstellt am 27.04.2017

Flurstück: 251  
Gemarkung: See

Gemeinde: Stadt Burglengenfeld  
Landkreis: Schwandorf  
Bezirk: Oberpfalz

4500581



5450935

4500361

Maßstab 1:1000 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: ADBV



Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle

**Stadt Burglengenfeld**

Marktplatz 2 – 6  
93133 Burglengenfeld



## Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz	<b>Nummer:</b> StbAmt/163/2017 <b>Datum:</b> 11.07.2017 <b>Aktenzeichen:</b>
-------------------------------	--

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	19.07.2017	öffentlich
Stadtrat	26.07.2017	öffentlich

**Betreff:**

**Neubau eines Milchviehlaufstalles und einer Güllegrube auf dem Grundstück FIST.Nr. 50 der Gemarkung Pottenstetten - Empfehlung an den Stadtrat zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens**

**Sachdarstellung, Begründung:**

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Milchviehlaufstalles und einer Güllegrube auf einer freien Feldfläche bei der Ortschaft Pottenstetten.

Der Abstand zu einer möglichen zukünftigen Bebauung bzw. Ortsabrundungsbebauung der Ortschaft Pottenstetten beträgt 240m und überschreitet damit den immissionsschutzrechtlichen Mindestabstand von 120m um das Doppelte.

Der erforderliche Abstand einer derartigen Nutzung von einer zukünftigen städtebaulichen Entwicklung einer Siedlung wurde nach Mitteilung der Immissionsschutzabteilung beim Landratsamt Schwandorf in einem Schreiben des Innenministeriums von 1996 so festgelegt.

Die Stallung wird nach modernsten Gesichtspunkten einer Rinderhaltung unterschiedlicher Entwicklungsstadien als Freilaufstall in Holzpfettenkonstruktion mit Stahltrapezeindeckung und Betonbodenplatte errichtet. Das Gebäude hat eine Grundfläche von rund 60m Länge x 25m Breite.

Die Dachform wird als Sattel mit zwei versetzten Pultdächern unterschiedlicher Dachneigung (15,5°/19,5°) geplant. Die Wandhöhe beträgt ca. 4,60m.

Planungsrechtlich handelt es sich hierbei um ein Vorhaben im Außenbereich. Nach §35 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenste-

hen und die ausreichende Erschließung gesichert ist, oder einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Alle vorgenannten Kriterien sind eingehalten. Zusätzlich ist der Antragsteller als Landwirt auch privilegiert.

Der Antragsteller beabsichtigt, seinen Viehbestand von rund 100 Tieren auf 165 Tiere zu erhöhen und trägt zur Zukunftssicherung der Hofstelle bei.

Die Verwaltung hat versucht in beiliegendem Lageplan eine mögliche zukünftige städtebauliche Entwicklung der Ortschaft Pottenstetten Richtung Westen aufzuzeigen. Die Begrenzungslinie ist keine festgesetzte Linie und soll nur beispielhaft darstellen, dass die Entwicklung der Ortschaft Pottenstetten in diesem Bereich nicht durch das Vorhaben behindert wird.

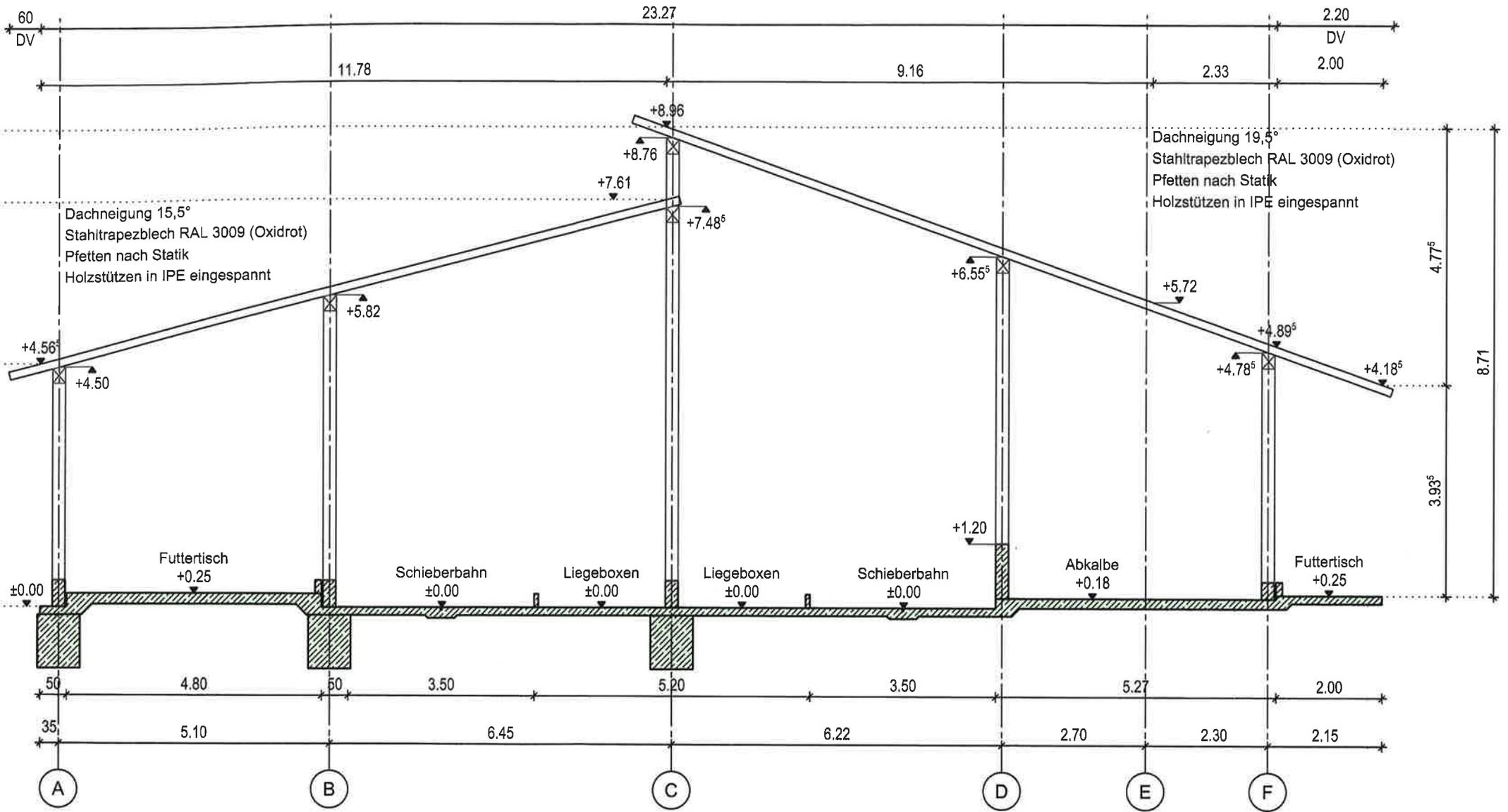
Durch seine äußere Gestaltung fügt sich das Vorhaben durch eine zeitgemäße Landwirtschaftsarchitektur in die Landschaft ein. Es sind landschaftsverträgliche, erdbodenähnliche, harmonische Farbverläufe zu verwenden.

Zum Betrieb des Milchviehstalles ist die Kombination mit einer Güllegrube erforderlich. Hier handelt es sich um ein unterirdisches Bauwerk mit rund 18m Durchmesser und 6m Tiefe, sowie einem Fassungsvermögen von rund 1500 m<sup>3</sup> in Stahlbetonbauweise.

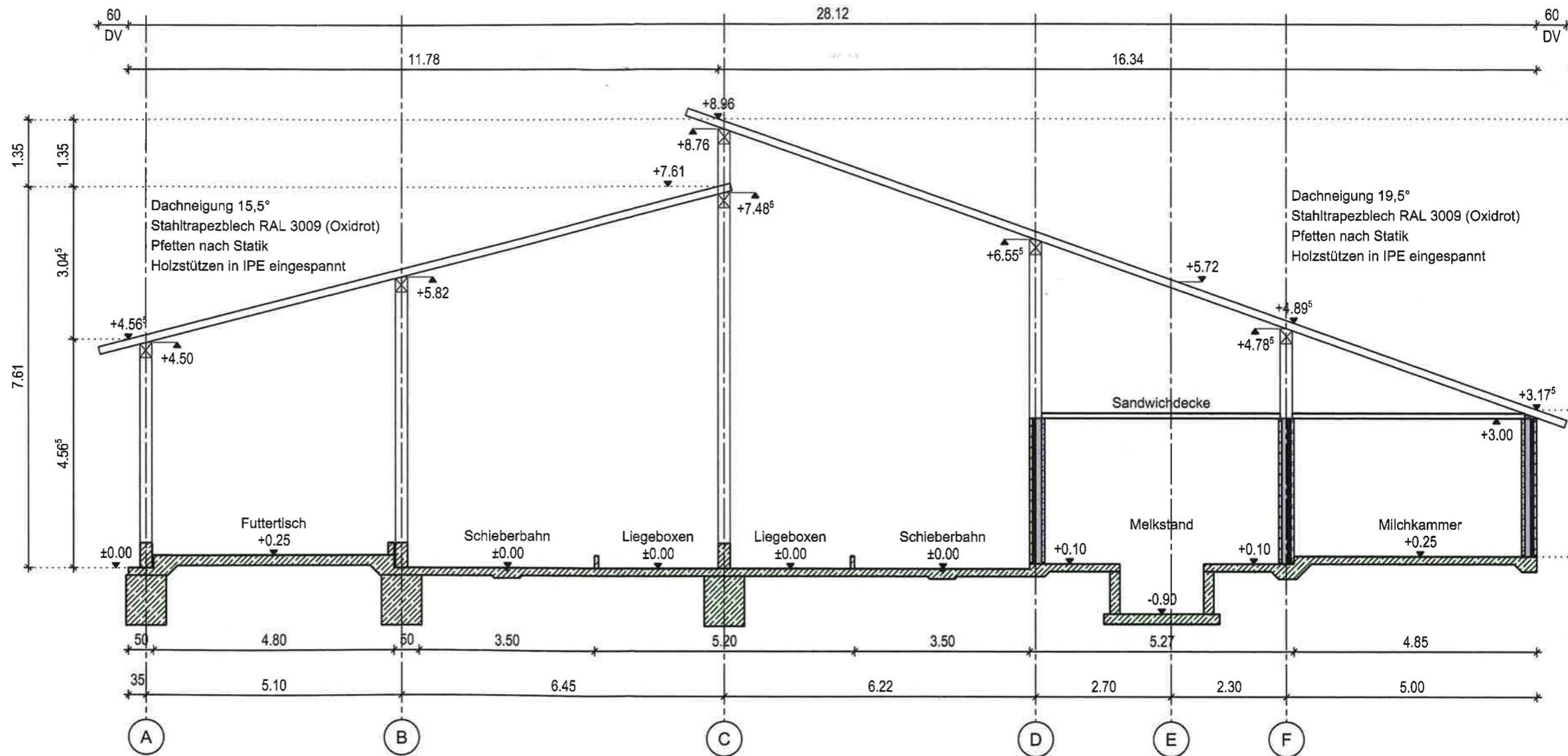
Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

### **Beschlussvorschlag BUV:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das gemeindliche Einvernehmen für den Neubau eines Milchviehlaufstalles und einer Güllegrube auf dem Grundstück F1St.Nr. 50 der Gemarkung Pottenstetten zu erteilen.

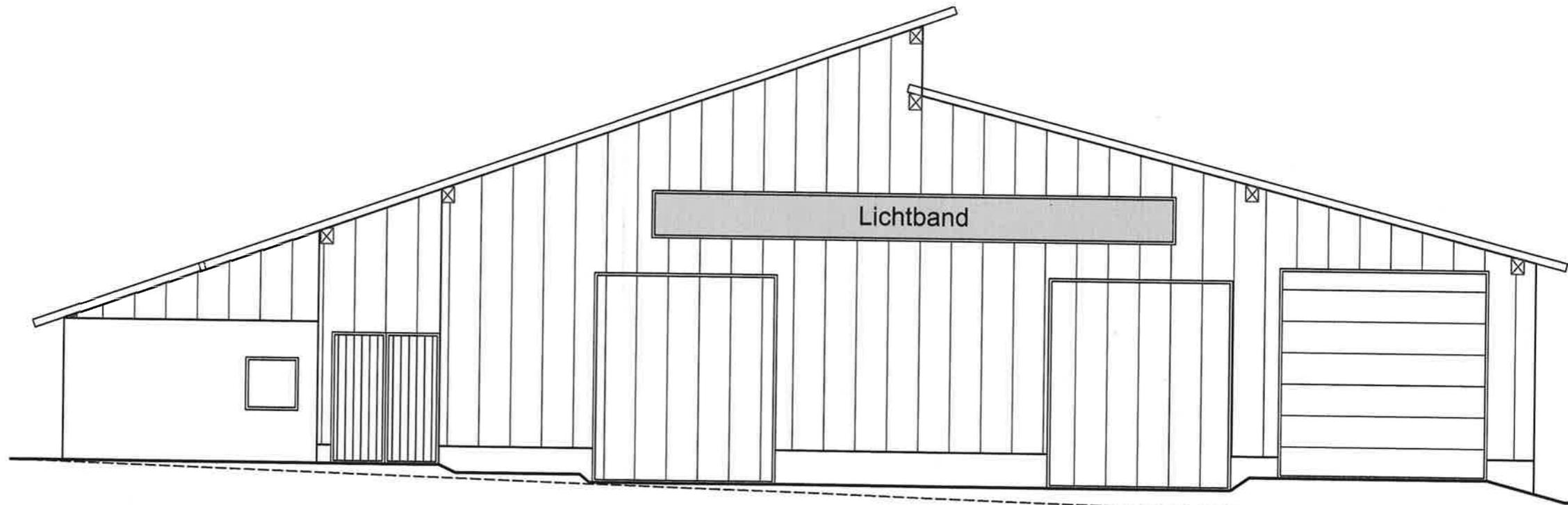


Schnitt B-B

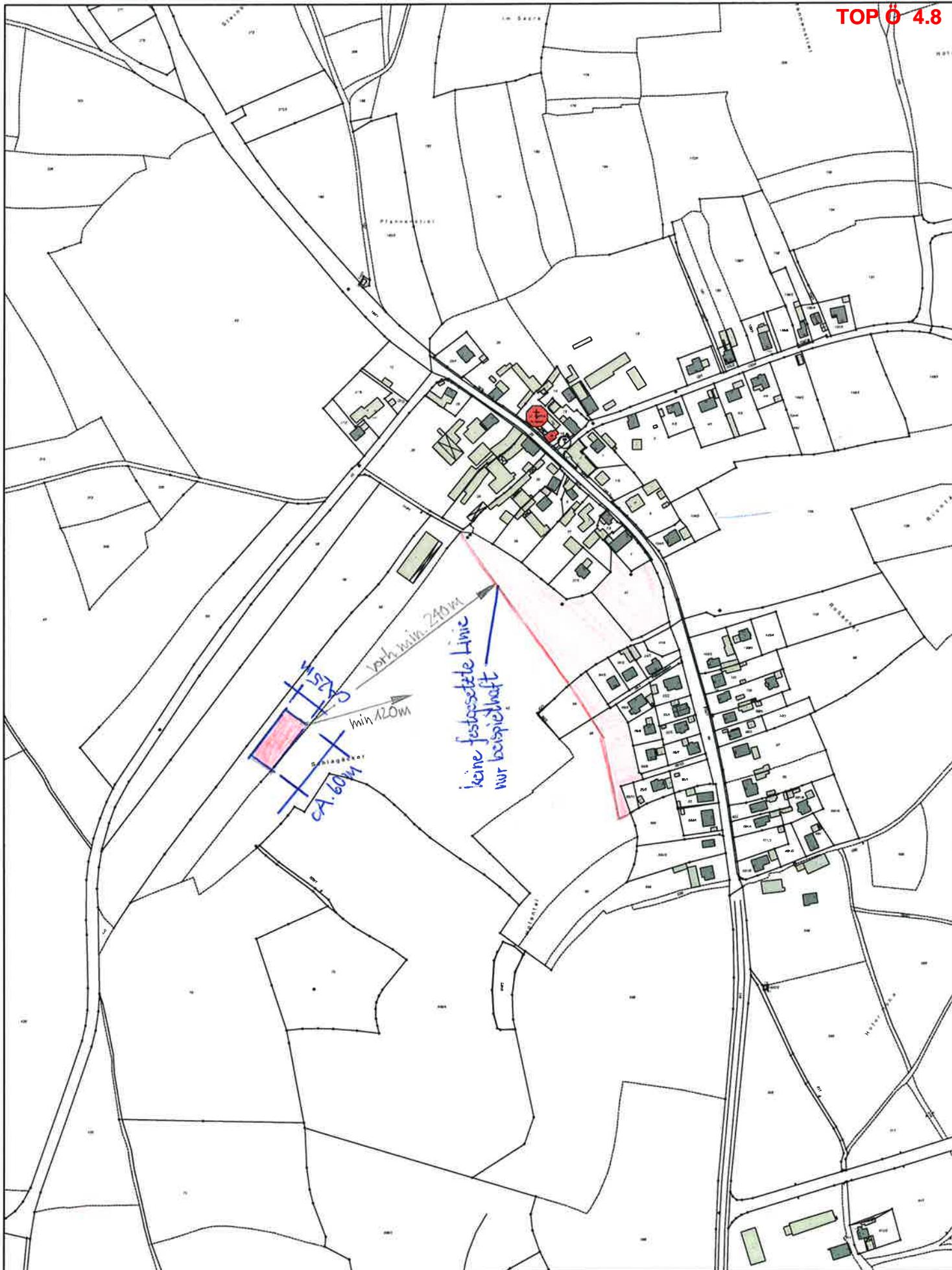


Schnitt A-A

Südostansicht



Südwestansicht





## Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	<b>Nummer:</b> BauVW/230/2017 <b>Datum:</b> 03.07.2017 <b>Aktenzeichen:</b>
--	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	19.07.2017	öffentlich
Stadtrat	26.07.2017	öffentlich

**Betreff:**

**Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB bzw. Beteiligung der Nachbargemeinden nach §2 Abs. 2 BauGB - Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Mischgebiet "Oberes Holz (MI)" in Maxhütte-Haidhof**

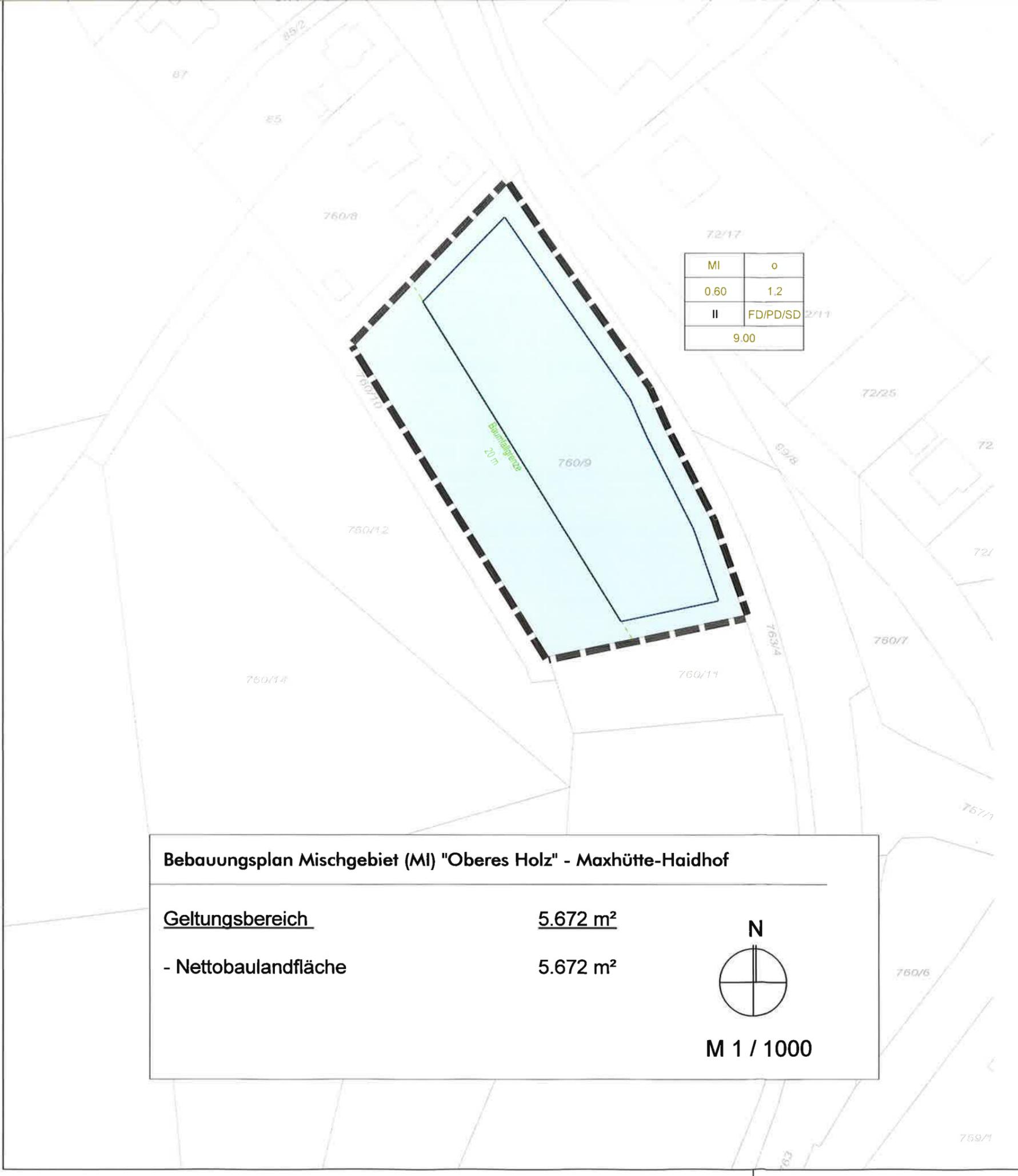
**Sachdarstellung, Begründung:**

Der Stadtrat von Maxhütte-Haidhof hat in seiner Sitzung vom 06.10.2016 beschlossen, dass in Fortsetzung der bestehenden Bebauung von Maxhütte auf der Seite westlich der Kreisstraße SAD 5 (beim Kreisverkehr Stadthalle stadtauswärts rechts) ein Mischgebiet ausgewiesen werden soll. Nach derzeitigem Planungsstand wird im südlichen Teilbereich eine Kfz-Werkstatt mit Fahrzeughandel und im nördlichen Teilbereich ein Wohnhaus errichtet.

Der Geltungsbereich wird im Nordwesten durch die angrenzende Wohnbebauung, Regensburger Str. 66, begrenzt, im Nordosten durch den kombinierten Geh- und Radweg zwischen Maxhütte-Haidhof und Strieglhof. Im Süden und Südwesten wird die Fläche von Wald begrenzt. Die Fläche umfasst 5.672 m<sup>2</sup>.

**Beschlussvorschlag BUV:**

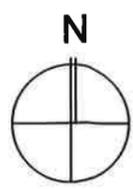
Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Mischgebiet „Oberes Holz (MI)“ der Stadt Maxhütte-Haidhof zu erteilen.



MI	o
0.60	1.2
II	FD/PD/SD
9.00	

**Bebauungsplan Mischgebiet (MI) "Oberes Holz" - Maxhütte-Haidhof**

<u>Geltungsbereich</u>	<u>5.672 m<sup>2</sup></u>
- Nettobaulandfläche	5.672 m <sup>2</sup>



**M 1 / 1000**

**1. Grenzen**

 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**2. Art der baulichen Nutzung**

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

**3. Maß der baulichen Nutzung**

GRZ = 0,6 Grundflächenzahl

GFZ = 1,2 Geschossflächenzahl

**4. Bauweise, Baugrenzen**

 Baugrenze

**6. Schallschutz**

**7. Grünordnung**

 öffentliche Grünfläche

 Baumfallgrenze 20 m

**Hinweise**

 bestehendes Gebäude mit Hausnummer

 bestehende Grundstücksgrenze

1561 Flurstücksnummer

 Höhenlinien

 vorgeschlagene Gebäude

**Nutzungsschablone**

Art d. baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
max. zulässige Geschosse	Dachformen/Dachneigung
maximale Traufhöhe	

## Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz	<b>Nummer:</b> StbAmt/155/2017 <b>Datum:</b> 06.07.2017 <b>Aktenzeichen:</b>
-------------------------------	--

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	19.07.2017	öffentlich
Stadtrat	26.07.2017	öffentlich

**Betreff:**

**Errichtung einer Stützmauer am Premberger Weg - Bekanntgabe des Ausschreibungsergebnisses und Auftragsvergabe - Empfehlung an den Stadtrat**

**Sachdarstellung, Begründung:**

Der „Premberger Weg“ ist als Gemeindeverbindungsstraße gewidmet. Er verläuft entlang des Hanges bei der Köblitzplatte höhenversetzt um ca. 4m – 5m gegenüber der tieferliegenden, südlichen Bebauung am „Premberger Weg“.

Die Böschung ist im Bereich des Anwesens „Premberger Weg 4“ an der im beiliegenden Lageplan rot markierten Stelle zusätzlich zu sichern, um einen Grundbruch der angrenzenden Straßenböschung zu vermeiden.

Vor und nach dieser markierten Stelle wurde aufgrund eines Böschungsabrutsches bzw. Stützmauereinfalls die Stützmauer bis zur Garage in Form einer Betonstützmauer 1988 erneuert und nach der Garage in Form einer rückverankerten Stahlspundwand 1982 die Böschung gesichert.

Im Bereich der Garage konnte damals keine Stützwand eingebracht werden. Durch die baulichen Bedingungen vor Ort war eine zusätzliche Böschungssicherung durch das bestehende Garagengebäude immerhin vor 35 Jahren nicht zwingend notwendig. Hier befindet sich auch nach einer Bodenuntersuchung durch ein Sachverständigenbüro die untere Burggartenwand, einer historischen Gartenanlage der Burg. Die Neubaumaßnahme tangiert diese historische Burggartenwand nicht, inwieweit diese erhaltenswert ist konnte vorab nicht untersucht werden.

Vorauszuschicken für die Maßnahme der Stadt Burglengenfeld zur Sicherung der Böschung ist die Tatsache, dass das Garagengebäude mit angrenzender Holzlege baufällig und die Sicherung der Böschung nicht mehr gewährleistet ist. Somit ist der

Lückenschluss zwischen vorbeschriebenen Stützbauwerken zur Verhinderung des Abrutschens des Premberger Weges zwingend erforderlich.

Ursprünglich beabsichtigte der Eigentümer „Premberger Weg 4“ den Garagenabbruch gemeinsam mit der Stützwand vorzunehmen, was von Seiten der Stadt Burglengenfeld eben auch angeboten wurde und begrüßt hat. Die Leistungen wären in die Ausschreibung mit aufgenommen worden, was letztendlich final vom Grundstückseigentümer wieder abgelehnt wurde.

Vorauszuschicken ist dem Ganzen das Ansinnen des Eigentümers „Premberger Weg 4“ seine Anfrage zur Bebauung seines Grundstücks. Hierfür existiert ein qualifizierter Bebauungsplan. Allerdings geht dem ein jahrzehntelanger Streit mit dem hinter liegenden Nachbarn voran, der letztendlich gerichtlich ausgefochten wurde.

Die Verwaltung hat es nach mehreren Gesprächen mit der anwaltlichen Vertretung des Eigentümers „Premberger Weg 4“ geschafft, eine gemeinsame Eigentümerversammlung der Anwohner des „Premberger Wegs“ im Rathaus zu organisieren und dabei eine gemeinsame Absichtserklärung mit allen Grundstückseigentümern auf den Weg gebracht, was letztendlich eventuell eine fruchtbare, endgültige Klärung der Problematik der Erschließung bedeuten könnte. Ob dies gelingt, werden die weiteren, evtl. notwendigen Gespräche zeigen.

Der Grundstückseigentümer „Premberger Weg 4“ hat der Stadt Burglengenfeld das Betreten des Grundstücks grundsätzlich untersagt. Es kann nur nach vorheriger Absprache, wenn es für die Baumaßnahme unbedingt erforderlich ist, befahren werden. Dies veranlasste die Stadt, nach mehreren Variantenuntersuchungen zur Böschungssicherung die Variante mit einer tangierenden Bohrpfahlwand zu wählen, die vom „Premberger Weg“ aus eingebracht werden kann.

Die weiteren Varianten wären eine Winkelstützwand, so wie sie von der Stadt im westlichen Anschlussbereich der Garage 1988 ausgeführt wurde. Als weitere Alternative wäre das Einbringen einer Spundwand, was aber zu Erschütterungen in der Nachbarschaft führt und Schäden evtl. an bestehenden Gebäuden nicht zu vermeiden wären.

Dass die Lösung mit Spundwand möglich ist, zeigt die im Jahr 1982 im östlichen Bereich von der Stadt ausgeführte, rückverankerte Spundwand. Da zum Einbringen in Fels auch bei einer Spundwand ohnehin vorgebohrt werden muss, wurde als beste Lösung unter allen Randbedingungen die Bohrpfahlwand ausgewählt. Es wird eine in den Fels eingespannte Wand gewählt, was heißt, dass die Spundwand entsprechend tief gegründet werden muss.

Eine Beweissicherung der angrenzenden Bauwerke erfolgte bereits im März 2017. Zur Klärung der Baugrundsituation wurde ein Baugrundinstitut mit einem Baugrundgutachten beauftragt. In Tiefen zw. 2,5m und 7,8m steht angewitterter Sandstein als gewachsenes Felsgestein an, in den auch die Bohrpfahlwand nach statischer Bemessungstiefe eingebohrt wird.

Der Begriff „tangierende Bohrpfahlwand“ sagt aus, dass Bohrpfahl neben Bohrpfahl gebohrt wird. Alle Pfähle besitzen einen Durchmesser von 40cm und unterschiedliche Einbindetiefe. Insgesamt werden auf einer Ausführungslänge von ca. 14m 35 Bohrpfähle eingebracht. Die Pfähle 1-16 im Bereich der Winkelstützwand besitzen

eine Gesamteinbindetiefe von ca. 7,5m, davon sind sie über eine Länge von ca. 4m im Fels verankert. Die gesamte Bohrtiefe für die Pfähle 17-35 im Bereich der Garage beträgt ca. 10m, davon ca. 6m im Fels verankert.

Unmittelbar neben dem „Premberger Weg“ wird die Böschung auf die geplante Länge von 14m ca. 75cm tief nach vorheriger Leitungserkundung abgetragen, um eine ebene Fläche für die Bohrschablone zu schaffen.

Nach dem Betonieren werden die Pfahlköpfe abgestemmt und ein Kopfbalken wird als verbindendes Bauteil für die Bohrpfähle mit konstruktiver Bewehrung aufgesetzt. Es ist in Absprache mit dem Eigentümer „Premberger Weg 4“ eine Aussparung in der Wand vorgesehen, wo er seine Abwasserleitung beabsichtigt durchzuführen.

Für vorbeschriebene Spezialarbeiten wurde eine beschränkte Ausschreibung nach VOB/A durchgeführt, zu der insgesamt sieben Fachfirmen geladen wurden. Aufgrund vorangegangener langwieriger Gespräche, Planungen und Alternativplanungen war es nicht möglich, den Zeitplan hinsichtlich der Vergabe und Submission mit den Sitzungsterminen abzustimmen, so dass eine Verbescheidung im Stadtrat endgültig stattfinden muss. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss wird zunächst über das Submissionsergebnis, vom 12.07.2017 im Rathaus informiert. Da die Prüfung einige Zeit in Anspruch nimmt und voraussichtlich erst am 19.07.2017 Ergebnisse vorliegen, ist die Vergabe mit dem endgültigen Prüfungsergebnis erst in der Stadtratssitzung am 26.07.2017 möglich.

Die Verwaltung ging nach anfänglichen Gesprächen mit dem Eigentümer „Premberger Weg 4“ und dessen anwaltlicher Vertretung bereits vor wenigen Jahren davon aus, dass hier Einigkeit bestünde. Deswegen laufen auch bis dato die Haushaltsreste auf. Nichtsdestotrotz wurden alle notwendigen Untersuchungen und Planungsvorbereitungen getroffen, damit nun eine Vergabe und Ausführung 2017 erfolgen kann.

Unter der Haushaltsstelle 1.6307.9510 stehen insgesamt für diese Maßnahme 91.230,99 € zur Verfügung. Die Kostenschätzung für diese Maßnahme beläuft sich auf rund 115.000 €, ursprünglich war eine aufgelöste Bohrpfahlwand mit 100.000 € vorgesehen, was aber aufgrund der Forderung des Anliegers „Premberger Weg 4“ letztendlich nicht umgesetzt werden kann, weil dazu die Arbeiten vom Grundstück aus durchgeführt werden müssten. Die Arbeiten finden, wie vorbeschrieben, im Wesentlichen nur vom Premberger Weg aus statt.

Zur Submission am 12.07.2017 im Rathaus wurde ein wertbares Angebot abgegeben.

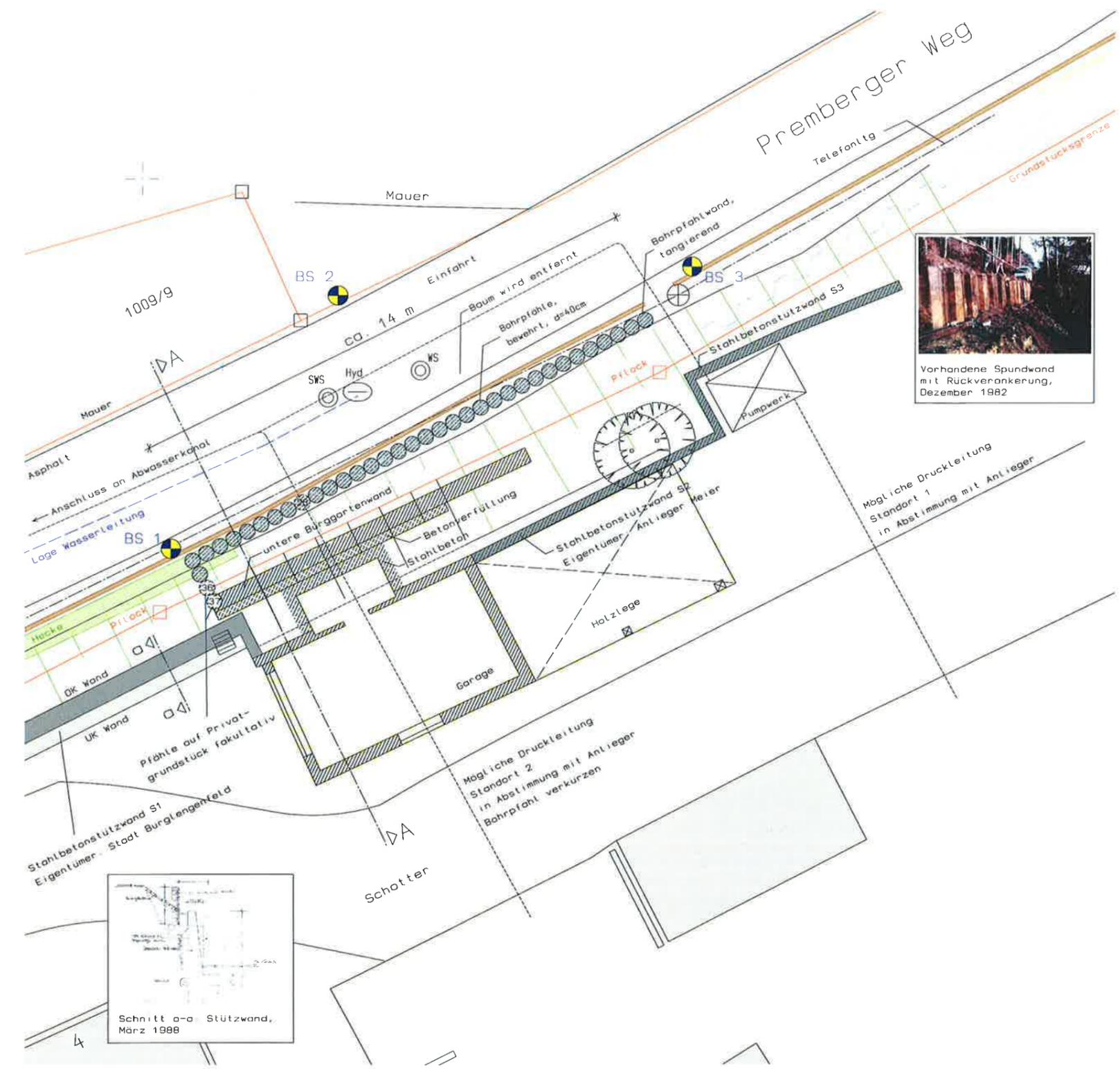
Das ungeprüfte Submissionsergebnis wird zunächst als Information an den Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss weitergegeben:

Firma Gollwitzer, 92685 Floß	191.023,29 €
Firma Wöhrl, 86558 Hohenwart	Absage
Firma Keller, 85748 Garching	Absage

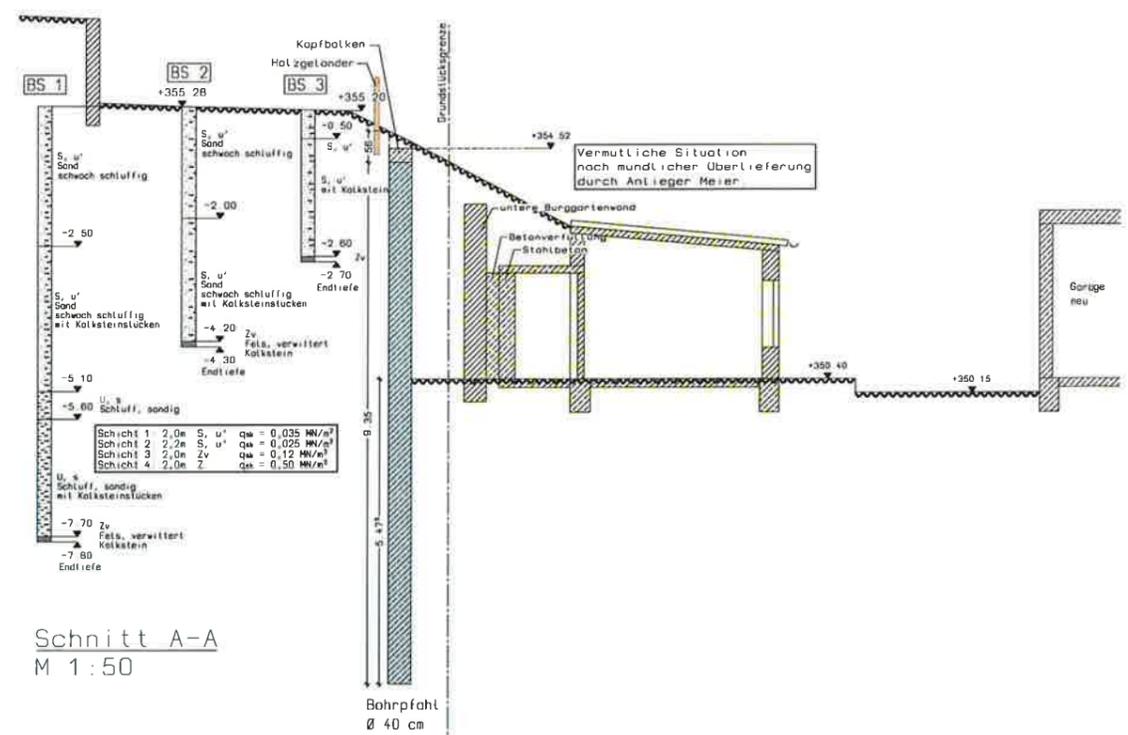
Das endgültige Ergebnis liegt zur Stadtratssitzung vergabekonform vor.

Die Verwaltung bittet den Ausschuss zunächst um Kenntnisnahme.





Vorhandene Spundwand mit Rückverankerung, Dezember 1982



Schnitt A-A  
M 1:50



Schnitt a-a Stützwand, März 1988

**ENTWURFSPLANUNG**

**SICHERUNG DER BÖSCHUNG IN PREMBERGER WEG**

STADT BURGLENGENFELD  
MARKTPLATZ 2-6  
93133 BURGLENGENFELD

TELEFON: \_\_\_\_\_  
FAX: \_\_\_\_\_

GEMARKUNG BURGLENGENFELD,  
PREMBERGER WEG 4  
FLURNUMMER 473/4

PREHSL UND SCHWAN  
BERATEN UND PLANEN GMBH  
KREUZBERGWEG 1A  
93133 BURGLENGENFELD  
TEL: 094 71 / 70 16 - 0  
FAX: 094 71 / 70 16 - 17  
info@prehsl-schwan-ingenieur.de  
www.prehsl-schwan-ingenieur.de

**PREHSL SCHWAN**  
BERATEN UND PLANEN GMBH  
INGENIEURE  
ARCHITECTEN  
STADTPLANER

Entwurf tangierende Bohrpfahlwand M 1 : 50

Archibau	Entwurf

Bauherr	Schindler	Datum	17.03.2017	Index	E-04
		Datum	11.04.2017		

H/B = 594 / 1042 [0,82m²] AllPlan 2016

**Stadt Burglengenfeld**

Marktplatz 2 – 6  
93133 Burglengenfeld



## Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz	<b>Nummer:</b> StbAmt/157/2017 <b>Datum:</b> 06.07.2017 <b>Aktenzeichen:</b>
-------------------------------	--

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	19.07.2017	öffentlich
Stadtrat	26.07.2017	öffentlich

**Betreff:**

**Modernisierung Volkskundemuseum - Bauabschnitt 3 - Beleuchtungsanlage – Bekanntgabe des Ausschreibungsergebnisses und Auftragsvergabe – Empfehlung an den Stadtrat**

Kosten: 35.587,94 €

Haushaltsstelle: 1.3201.9450

**Sachdarstellung, Begründung:**

Das Oberpfälzer Volkskundemuseum soll in mehreren Abschnitten modernisiert und teilweise baulich saniert werden.

Die ersten beiden Bauabschnitte im „Erdgeschoss“ des Volkskundemuseums sind soweit abgeschlossen.

Im nächsten Abschnitt soll das Obergeschoss modernisiert werden. Der dritte Bauabschnitt umfasst den Anbau über dem Dentallabor und einem Teil des Altbaus, wie in beiliegendem Plan aufgezeigt.

Die Ausführungsart der Beleuchtung wurde in einer Bemusterung vor dem allerersten Sanierungsabschnitt entschieden. Es handelt sich um ein abgependeltes Schienensystem mit Grundbeleuchtung (diffuses Licht) und gerichtetem Licht mit Strahlern zur Anstrahlung einzelner Objekte. Die Schaltung erfolgt über Präsenzmelder und die Leuchtmittel sind in LED-Ausführung vorgesehen.

Für die Beleuchtungsanlage für diesen Abschnitt im Obergeschoss wurde ein Aufwand von 42.822,15 € geschätzt. Nachdem die neue Beleuchtungsanlage im Wesentlichen die alte Anlage an Ort und Stelle ersetzt und keine größeren baulichen

Maßnahmen und Verlegearbeiten notwendig sind, hat man über eine Angebotseinholung die Lieferung der Beleuchtungsanlage ausgeschrieben.

Von drei Großlieferanten wurde ein Angebot angefordert. Zum Abgabetermin am 26.06.2017 (ganztags) wurden zwei wertbare Angebote vorgelegt. Die Firma Gienger aus Regenstauf hat kein Angebot unterbreitet.

Die Zusammenstellung der Ausschreibungsunterlagen hat das beauftragte Büro Haneder & Kraus aus Burglengenfeld erstellt.

Die fachtechnische Prüfung und Wertung ergab nachfolgende Reihung:

1. Firma Zumtobel aus München	35.587,94 €
2. Firma Gautzsch aus Regensburg	37.188,70 €
3. Firma Gienger aus Regenstauf	kein Angebot abgegeben

Die Firma Zumtobel aus München hat demzufolge das wirtschaftlichste Angebot unterbreitet.

Insgesamt werden 17 Räume und ein längerer Flur mit dem vorbeschriebenen Schienensystem ausgestattet. Die Beleuchtungsanlage wird in titan-Farbe, wie im Erdgeschoss bereits umgesetzt, geliefert. Der Aufbau erfolgt durch den städtischen Bauhof.

Die Verwaltung empfiehlt gemeinsam mit dem beauftragten Büro Haneder & Kraus, die Vergabe an die Firma Zumtobel Group aus München zum geprüften Angebotspreis von 35.587,94 €.

Die erforderlichen Haushaltsmittel stehen im Haushalt 2017 zur Verfügung. Die Förderung ist vom Landesamt für nichtstaatliche Museen in Bayern in München in Aussicht gestellt. Die Umsetzung ist für 2017 vorgesehen.

### **Beschlussvorschlag BUV:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, der Firma Zumtobel Group aus 81241 München den Auftrag zur Lieferung der Beleuchtungsanlage im Oberpfälzer Volkskundemuseum, 1. OG/Abschnitt 1, zu einem geprüften Angebotspreis in Höhe von 35.587,94 € zu erteilen.



# LEGENDE

	SUPERSYSTEM H-PROFIL
	BEST. SUPERSYSTEM H-PROFIL
	LED - DECKENLEUCHE
	LED - WANDLEUCHE
	STRAHLER
	PRÄSENZMELDER

Hinweis:

Alle Masse sind vor Ausführung am Bau zu nehmen und zu prüfen.

Datum	Änderung	Zeichner
<b>BELEUCHTUNG</b>		Plan Nummer <b>2.4</b>
Museum - Berggasse Burglengenfeld		Blattgröße
<b>1. OBERGESCHOSS</b> Abschnitt 1		Massstab <b>1:100</b>
Bauherr: Stadt Burglengenfeld vertr. durch 1.Bgm Heinz Karg Marktplatz 2-6 93133 Burglengenfeld		Bauort: Berggasse 3 93133 Burglengenfeld
Datum: 10.07.2017	Freigegeben:	Diese Zeichnung ist unser Eigentum. Jede Vervielfältigung, Verwertung oder Mitteilung an dritte Personen ist strafbar und wird gerichtlich verfolgt. Urheberrechtsgesetz, Gesetz gegen unlauteren Wettbewerb ( BGB )
Gez.: S. Gietl	Datum, Unterschrift	

Architektur- & Planungsbüro  
**HANEDER & KRAUS**

Marktplatz 21 | 93133 Burglengenfeld  
Tel 09471 8900 | Fax 09471 8950  
info@haneder-kraus.de | www.haneder-kraus.de