

Niederschrift

über die

öffentliche

10. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Stadt Burglengenfeld

Sitzungstermin:	Mittwoch, 21.07.2021
Sitzungsort/-raum:	in der Stadthalle Burglengenfeld
Beginn:	18:02 Uhr
Ende:	19:37 Uhr

Zur heutigen Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses wurden von Bürgermeister Thomas Gesche sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß eingeladen. Zu Beginn der Sitzung waren Bürgermeister Josef Gruber als Vorsitzender und 10 der 12 Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses anwesend.

Der Ausschuss war beschlussfähig, da sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen waren und die Mehrheit anwesend und stimmberechtigt war.

Zeitpunkt und Ort der öffentlichen Sitzung wurden unter Angabe der Tagesordnung ortsüblich bekannt gemacht.

Stadtrat August Steinbauer war entschuldigt, konnte jedoch von Bürgermeister Josef Gruber nicht vertreten werden, da dieser kurzfristig den Vorsitz übernehmen musste. 1. Bürgermeister Thomas Gesche war krankheitsbedingt entschuldigt.

Ebenso entschuldigt waren die Stadträte Oliver Ehrenreich, Bernhard Krebs und Norbert Wein.

Stadtrat Markus Bäuml nahm ab 18:09 Uhr an der Sitzung teil

Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwendungen vorgebracht.

2. Bürgermeister Josef Gruber begrüßte Herrn Peter Frank und dessen Kollegin von der Firma Donhauser Massivbau GmbH aus Schwandorf, der dem Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss das geplante Vorhaben in der Maxhütter-Straße 48 ab 18:07 Uhr vorstellte. Im Anschluss an die Präsentation hatten die Ausschussmitglieder die Möglichkeit, ihre Fragen und Anregungen vorzubringen. Herr Frank verließ den Sitzungssaal um 18:50 Uhr.

Die öffentliche Sitzung wurde um 19:25 Uhr geschlossen. Stadtrat Thomas Hoffmann verließ die Sitzung und nahm an der nicht öffentlichen Sitzung, die um 19:27 Uhr eröffnet und um 19:37 Uhr geschlossen wurde, nicht mehr teil.

Teilnehmerverzeichnis

Anwesend waren:

Funktion Name, Vorname	Bemerkung
1. Bürgermeister:	
Gesche, Thomas 1. Bürgermeister	entschuldigt
2. Bürgermeister:	
Gruber, Josef 2. Bürgermeister	Vertretung für 1. Bürgermeister Thomas Gesche
Ausschussmitglieder:	
Bäumli, Markus Stadtrat	nahm ab 18:09 Uhr an der Sitzung teil
Ehrenreich, Oliver Stadtrat	entschuldigt
Glatzl, Hans Stadtrat	
Glötzl, Gregor Stadtrat	
Hofmann, Thomas Stadtrat	verließ die Sitzung um 19:25 Uhr
Mulzer, Barbara Stadträtin	
Schießl, Josef Stadtrat	
Singerer, Peter Stadtrat	
Steinbauer, August Stadtrat	entschuldigt; kein Vertreter
Wein, Peter Stadtrat	
1. stellv. Ausschussmitglieder:	
Bösl, Sebastian Stadtrat	Vertretung für Herrn Oliver Ehrenreich
Deml, Hans Stadtrat	Vertretung für Herrn Bernhard Krebs
Poguntke, Phillip Stadtrat	Vertretung für Herrn Norbert Wein; verließ den Sitzungstisch von 19:21 Uhr – 19:23 Uhr
Ortssprecher:	
Feurerer, Yvonne Ortssprecherin	entschuldigt
Verwaltung:	
Haneder, Franz, Stadtbaumeister Leiter Stadtbauamt	
Schneeberger, Gerhard, VAR Bauverwaltung	
Schriftführerin:	
Straubinger, Susanne Verwaltungsangestellte	

Nicht anwesend waren:

Funktion Name, Vorname	Bemerkung
Ausschussmitglieder:	
Ehrenreich, Oliver Stadtrat	entschuldigt
Krebs, Bernhard Stadtrat	entschuldigt
Steinbauer, August Stadtrat	entschuldigt; kein Vertreter
Wein, Norbert Stadtrat	entschuldigt
Ortssprecher:	
Feurerer, Yvonne Ortssprecherin	entschuldigt

Tagesordnung

A) Öffentliche Sitzung:

1. Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 23.06.2021
2. Bauleitplanung - Flächennutzungsplan und Bebauungspläne
 - 2.1 **Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Maxhütter Str. 48 (WA)“** zum Neubau von drei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage für insgesamt 24 Wohneinheiten - **Aufstellungsbeschluss**
 - 2.2 **1. Änderung des Bebauungsplanes „Hussitenweg IV“** - Erörterung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen öffentlicher Belange und der Bürger - **Satzungsbeschluss**
 - 2.3 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan** mit Grünordnung „**Änderung und Erweiterung Sondergebiet Photovoltaik - Freiflächenanlage Diesenbach**“, F1St.Nr. 751, Gemarkung Diesenbach mit gleichzeitiger 10. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Regenstauf - **Beteiligung der Nachbargemeinden** gemäß § 2 Abs. 2 BauGB - Empfehlung an den Stadtrat
3. Anfragen nach § 31 der Geschäftsordnung / Informationen des Bürgermeisters

Protokoll

A) Öffentliche Sitzung:

Beschluss

Nr.:116

Gegenstand:	Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 23.06.2021
--------------------	--

Nach ordnungsgemäßer Ladung sind der 2. Bürgermeister und 10 der 12 Gremienmitglieder erschienen; sie waren für oben bezeichneten Beratungsgegenstand stimmberechtigt.

Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO war sonach gegeben.

Sachdarstellung, Begründung:

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 23.06.2021 wurde den Ausschussmitgliedern vorab im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

Beschluss:

Das Protokoll über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 23.06.2021 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig.

Ja 11 Nein 0

Beschluss

Nr.:117

Gegenstand:	Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Maxhütter Str. 48 (WA)“ zum Neubau von drei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage für insgesamt 24 Wohneinheiten - Aufstellungsbeschluss
--------------------	---

Nach ordnungsgemäßer Ladung sind der 2. Bürgermeister und 11 der 12 Gremienmitglieder erschienen; sie waren für oben bezeichneten Beratungsgegenstand stimmberechtigt.

Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO war sonach gegeben.

Sachdarstellung, Begründung:

Erst im Februar dieses Jahrs wurden zwei Bauvoranfragen zu dem Grundstück F1St.Nr. 1386/7, Gem. Burglengenfeld, für ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten behandelt. Der zum Zug gekommene Bauträger konnte nun auch das darüber liegende Grundstück F1St.Nr. 1386/10, Gem. Burglengenfeld, erwerben und möchte nun drei Mehrfamilienhäuser zwischen der Maxhütter Straße und der Pfälzer Straße auf das 3.424,42 m² große Grundstück mit insgesamt 24 Wohneinheiten bauen.

Das Haus C mit sieben Wohneinheiten im oberen Bereich wird nur über einen Gehweg an die Pfälzer Straße erschlossen. Die offene Tiefgarage des Wohnblocks und die beiden unteren Mehrfamilienhäuser A und B mit offenen Tiefgaragen für insgesamt 17 Wohneinheiten werden über die Maxhütter Straße verkehrsmäßig erschlossen. Die erforderlichen 47 Stellplätze werden mit insgesamt 49 planerisch dargestellten Parkflächen nachgewiesen.

Die drei Wohnblöcke werden jeweils mit drei Vollgeschossen ausgebaut, wobei das dritte Geschoss als 2. Obergeschoss zurückversetzt und als Penthouse-Wohnung angeboten wird. Somit wirkt die gesamte Kubatur des Gebäudes auf die Umgebung zurückhaltender und verträglicher. Die Flachdächer werden extensiv begrünt.

Die Planung wird durch den Bauträger dem Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss vorgestellt, so dass genügend Raum für Anregungen, städtebauliche Anforderungen sowie Wünsche und Anträge zum Bebauungsplan bestehen.

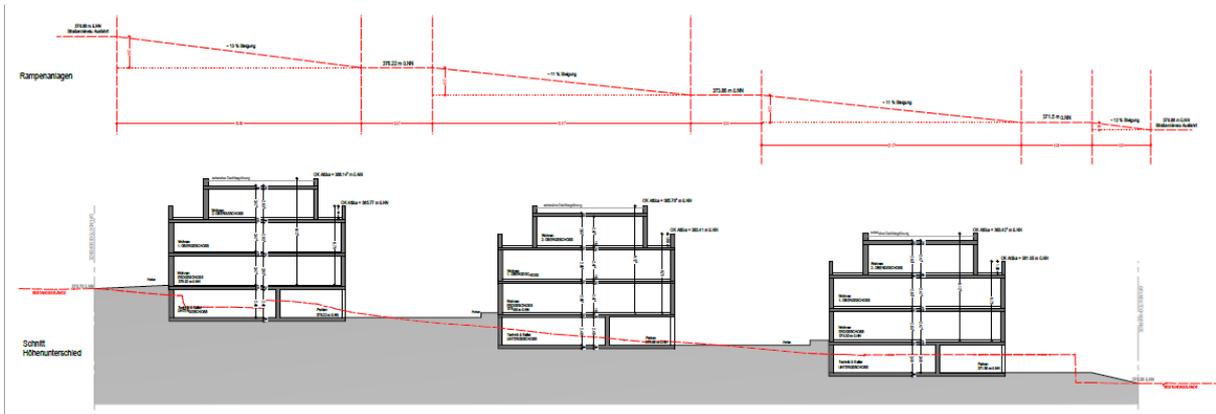
Nach mehrmaligem Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens von zurückliegenden Mehrgeschosswohnungsbauten durch die Untere Bauaufsichtsbehörde soll nun in einem Bauleitverfahren dem Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss die Möglichkeit gegeben werden, den Planungswillen der Stadt Burglengenfeld durchzusetzen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Maxhütter Str. 48 (WA)“ zum Neubau von drei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage für insgesamt 24 Wohneinheiten.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 1



Beschluss

Nr.:118

Gegenstand:	1. Änderung des Bebauungsplanes „Hussitenweg IV“ - Erörterung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen öffentlicher Be-lange und der Bürger - Satzungsbeschluss
--------------------	--

Nach ordnungsgemäßer Ladung sind der 2. Bürgermeister und 11 der 12 Gremienmit-glieder erschienen; sie waren für oben bezeichneten Beratungsgegenstand stimmbe-rechtigt.

Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO war sonach gegeben.

Sachdarstellung, Begründung:

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hussitenweg IV“ sollen die Parzellen 76 und 77 zu einer Parzelle 76 verschmolzen und darauf statt vorher 32 WE nun 34 Wohneinheiten für bezahlbaren Wohnraum errichtet werden. Die ursprünglichen Par-zellen 76 – 78 werden nun mit zwei Parzellen 77 und 78 neu parzelliert. Dort werden zwei Wohnblöcke mit je 17 Wohneinheiten und somit insgesamt 34 Wohneinheiten statt vorher 32 WE für das Quartier „Altersgerechtes Wohnen“ errichtet.

Die Fachstellen- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durchgeführt. Wegen der ge-ringfügigen Änderung gingen weder Stellungnahmen vom Landratsamt Schwandorf noch von Bürgern ein.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, dass die 1. Änderung des Be-bauungsplanes „Hussitenweg IV“ auf der Grundlage des Architekturbüros Preihsl und Schwan – Beraten und Planen GmbH vom 08.06.2021 zur Satzung erhoben wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 1

Änderungsbereich:

Fläche = 5.636 m²

Parzelle 76 => 16 Wohneinheiten

Parzellen 77 und 78 => 34 Wohneinheiten

- davon max. 1 UD
- möglichst Pflanz-
- zulässige Bauma-
- Pflanzung spätes-
- nach Grundstück-
- Eine Nachweis d



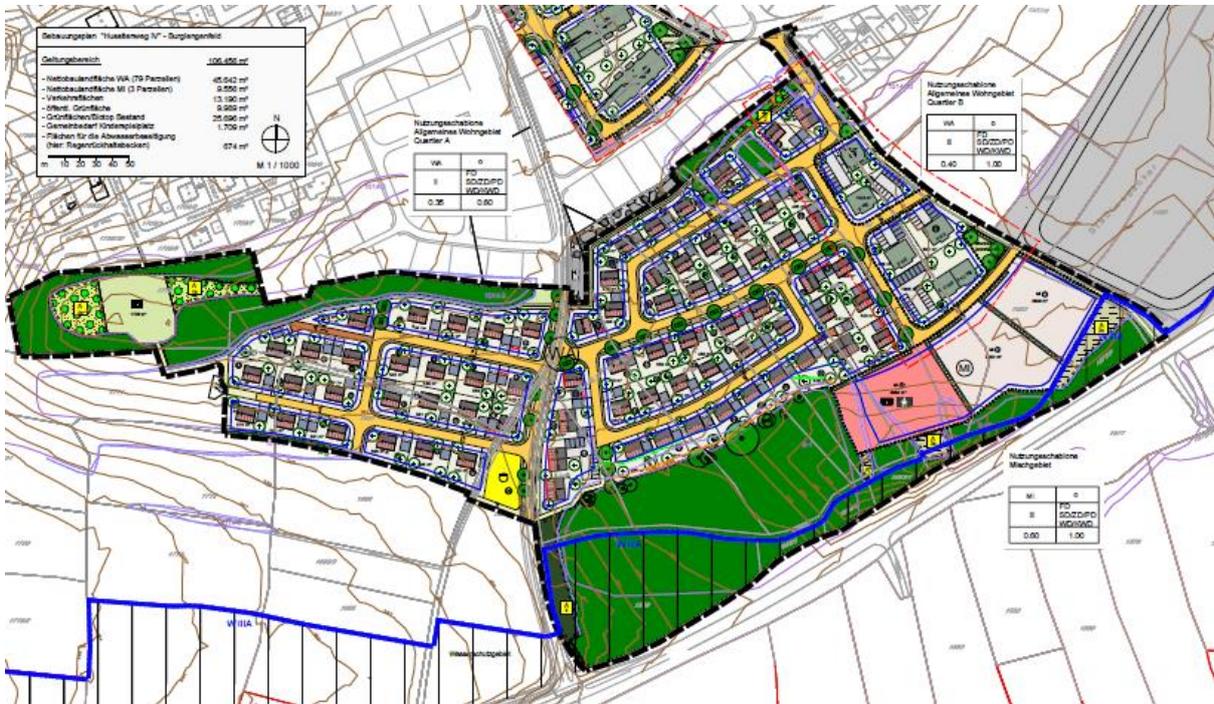
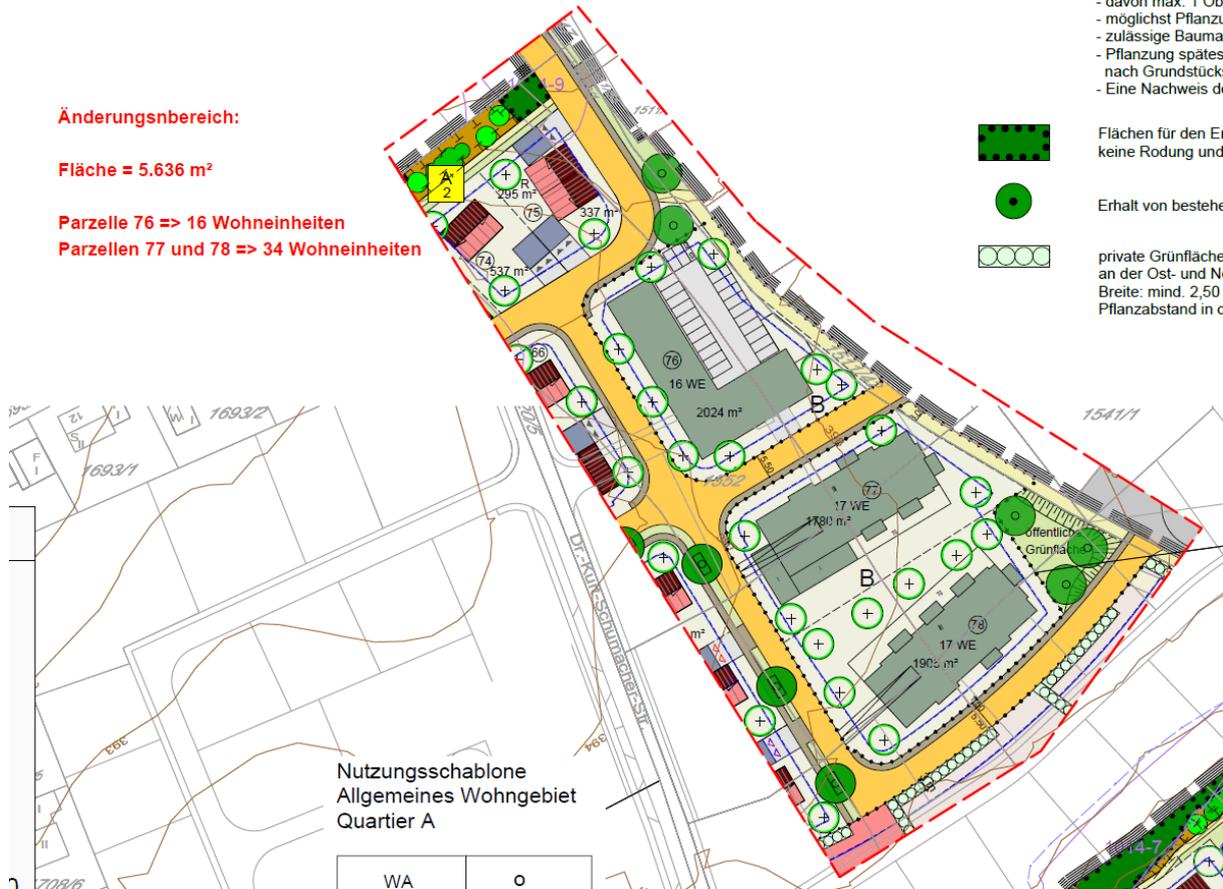
Flächen für den Er-
keine Rodung und



Erhalt von bestehe



private Grünfläche
an der Ost- und N
Breite: mind. 2,50
Pflanzabstand in d



Beschluss

Nr.:119

Gegenstand:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung „Änderung und Erweiterung Sondergebiet Photovoltaik - Freiflächenanlage Diesenbach“, FSt.Nr. 751, Gemarkung Diesenbach mit gleichzeitiger 10. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Regenstauf - Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB - Empfehlung an den Stadtrat
--------------------	--

Nach ordnungsgemäßer Ladung sind der 2. Bürgermeister und 11 der 12 Gremienmitglieder erschienen; sie waren für oben bezeichneten Beratungsgegenstand stimmberechtigt.

Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO war sonach gegeben.

Sachdarstellung, Begründung:

Der Markt Regenstauf lässt derzeit den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung „Änderung und Erweiterung Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Diesenbach, FSt.Nr. 751, Gemarkung Diesenbach“, mit gleichzeitiger 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ausarbeiten.

Die Größe der Änderungsfläche des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird nun von ursprünglich 1,4 ha mit der hinzu genommenen Fläche aus FSt.Nr. 749, Gem. Diesenbach, auf ca. 4,7 ha vergrößert. Das Plangebiet liegt westlich der A 93 und wird im Westen und Norden von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Im südlichen Bereich grenzt es an die Gemeindeverbindungsstraße Diesenbach-Preßgrund. Im Planungsgebiet befindet sich das Biotop mit der Objektnummer 6838121.04.

Die Art der baulichen Nutzung dient allein zur Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage zur Erzeugung elektrischer Energie“.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung „Änderung und Erweiterung Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Diesenbach, FSt.Nrn. 751, 749, Gem. Diesenbach, mit gleichzeitiger 10. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Regenstauf, keine Einwände zu erheben, da die Belange der Stadt Burglengenfeld nicht beeinträchtigt sind.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 1

Gegenstand:	Anfragen nach § 31 der Geschäftsordnung / Informationen des Bürgermeisters
--------------------	--

Anfragen nach §31 der Geschäftsordnung:

Stadtrat Sebastian Bösl richtete aufgrund der Katastrophe in Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Bayern eine allgemeine Anfrage an die Verwaltung. Er habe sich angeschaut, was im Katastrophenfall auf die Gemeinde zukäme. Im Gesetz über den Zivilschutz und Katastrophenhilfe des Bundes sei unter anderem geregelt: „Aufbau, Förderung und Leitung des Selbstschutzes der Bevölkerung sowie Förderung des Selbstschutzes der Behörden und Betriebe gegen besondere Gefahren die im Verteidigungsfall drohen, obliegen den Gemeinden.“ Auch im Bayerischen Katastrophenschutzgesetz gäbe es Zuständigkeiten, die die Gemeinde betreffen. Stadtrat Bösl wollte hierzu wissen, ob es in der Verwaltung Pläne gäbe, was oder wie im Katastrophenfall zu handeln sei.

2. Bürgermeister Josef Gruber antwortete hierzu, dass er aus dem Nachbarlandkreis Cham wisse, dass der Landkreis eine kommunale Ebene sei. Katastrophenschutz habe er bisher als Landkreisaufgabe verstanden. Natürlich gäbe es Aufgaben wie den Feuerschutz, der der Kommune oblige.

Herr Gerhard Schneeberger erklärte dazu, dass die Stadt auf solche Katastrophen, wie sie im Fernsehen zu sehen waren, schlecht vorbereitet sei, da man sich hierzu nicht vorbereiten könne. Man sei im Hochwasserfall vorbereitet, da es Hochwasserereignisse gäbe, für die ein gewisser Ablaufplan festgelegt sei, ab welcher Hochwasserstufe, was vorzubereiten sei – dies unterläge dem Ordnungsamt. Katastrophenschutz sei eine Landkreisangelegenheit, jedoch habe man beim sog. Blackout – der durchgespielt worden sei – gemerkt, dass im Extremfall jedoch alles bei der Gemeinde bleiben würde, da hier dann die Verbindung zum Landkreis ja abbrechen würde. Hier wurden in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt und der Regierung Pläne erstellt. In Sachen Hochwasserschutz sei der Kollege Stadtbaumeister Franz Haneder mit dem Wasserwirtschaftsamt im Gespräch, da hier ein Schutz entlang der Naab entwickelt werden solle.

2. Bürgermeister Josef Gruber ergänzte, dass man sich mit der Sache beschäftigen werde und erinnerte an das Starkregenereignis, bei dem in der Goethestraße eine etwas tiefer gelegene Arztpraxis überflutet wurde, womit niemand gerechnet habe. Hochwasser wäre nicht nur an der Naab. Es könne auch eine Katastrophe an der Hanglage, am Berg, mit verheerenden Folgen passieren – und auch dies sei nur sehr schwer in Griff zu bekommen. Er könne sich vorstellen, dass man vielleicht die eine oder andere Vorkehrung treffen könne.

Stadtrat Hans Glatz wollte ganz konkret dazu wissen, ob es für die Maxhütter-Straße 48, für die nun geplante Bebauung einen Katastrophenplan gäbe, ob es mit eingeplant sei, dass hier z.B. bei Starkregen die unterliegenden Grundstücke nicht geschädigt würden. Das hier vorhanden Trockental habe er bereits angesprochen.

2. Bürgermeister Josef Gruber meinte, dass dies für keine Straße in Burglengenfeld mit eingeplant worden wäre.

Stadtbaumeister Franz Haneder erklärte, dass es aus 2008 ein Hochwasserschutzkonzept gäbe. Die Ordner wären im Stadtbauamt. Es gäbe hier verschiedene Brennpunkte im Stadtgebiet. Er erklärte, dass das Hochwasser eines Gewässers 1. und 2. Ordnung anders, als der Niedergang einer Gewitterzelle sei, da eine Gewitterzelle

nicht planbar sei. Hochwasserschutz mit Poller, mobilen Anlagen, statisch feste Anlagen, etc. sei planbar und dies sei ein wesentlicher Unterschied. Grundstücksentwässerung sei jedoch Sache des BGB und hier sei klar geregelt, dass von einem Grundstück keine Gefahr auf ein anderes Grundstück ausgehen dürfe. Somit sei dies eine privatrechtliche Angelegenheit. Im Rahmen des Bebauungsplans werde jedoch die Oberflächenwasserbewirtschaftung mit den sog. Versickerungsbecken geregelt und dies wiederum sei aber Aufgabe der Stadtwerke.

Es gäbe für keine Straße ein explizites Hochwasserschutz- und Abflusskonzept. Allgemein gäbe es einen Generalentwässerungsplan für die Stadt, der bis zur Wasserscheide Oberflächenwasserabflüsse berücksichtigt, aber auch hier sei die Zuständigkeit bei den Stadtwerken.

Stadtrat Gregor Glötzl verwies nochmals auf das Sonderförderprogramm gegen Sturzfluten von 2017 bis 31.12.2020 des Umweltministeriums. Hier habe es hohe Förderungen gegeben für Untersuchungen, was z.B. bei Starkregen passiere. Das Förderprogramm sei zwar ausgelaufen, er gehe jedoch davon aus, dass es nochmals neu aufgelegt werden wird und wollte den Hinweis geben, dass man dies dann evtl. aufgrund der ganzen Trockentäler in Anspruch nehmen solle. Dies wäre keine Arbeit für die Verwaltung, da es hier bereits etablierte Büros gäbe, die diese Leistung bringen würden.

Stadtrat Markus Bäuml wollte daran erinnern, dass es letztes Jahr im Beschluss „Zukunft Burglengenfeld“ unter anderem eine Gefahrenmatrix für solche Spezialereignisse mit angesprochen sei und hier auch Links mit angehängt wären mit dem Verweis auf Konzepte, die der Stadtrat wahrscheinlich in der nächsten Zeit abzuarbeiten habe. Er stelle sich vor, dass dies im interfraktionellen Arbeitskreis zu diskutieren sei.

Stadtrat Josef Schießl bedankte sich bei Stadtbaumeister Franz Haneder für die bereits stattgefundene Ortsbegehung in Saaß und hoffe, dass die Punkte alle umgesetzt werden können. Gleichzeitig bat er Herrn Haneder zu einem Ortstermin in Pottenstetten.

Informationen des Bürgermeisters:

Keine.