

Niederschrift

über die öffentliche

20. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

der Stadt Burglengenfeld

Sitzungstermin:	Mittwoch, 20.07.2022
Sitzungsort/-raum:	im historischen Rathaussaal
Beginn:	17:00 Uhr
Ende:	18:36 Uhr

Zur heutigen Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses wurden von Bürgermeister Thomas Gesche sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß eingeladen. Zu Beginn der Sitzung waren Bürgermeister Thomas Gesche als Vorsitzender und 11 der 12 Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses anwesend.

Die Stadträte Oliver Ehrenreich und August Steinbauer waren entschuldigt und wurden von Stadtrat Sebastian Bösl und Stadtrat Markus Huesmann vertreten.

Stadträtin Betty Mulzer nahm ab 17:04 Uhr zum Tagesordnungspunkt 2.2 an der Sitzung teil.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss 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.

Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Aufgrund der Diskussion bei Tagesordnungspunkt 2.2 „*Tekturantrag zum Neubau von 30 Wohneinheiten in drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück FlSt.Nr. 2332, Gem. Burglengenfeld, Johann-Sebastian-Bach-Str. 1, 93133 Burglengenfeld*“ nahm Bürgermeister Thomas Gesche den ursprünglichen Beschluss zurück und fasste zwei neue Beschlüsse, die er zur Abstimmung freigab.

Bürgermeister Thomas Gesche schloss die öffentliche Sitzung um 18:30 Uhr. Stadtrat Thomas Hofmann verließ die Sitzung und nahm an der nicht öffentlichen Sitzung, die um 18:32 Uhr eröffnet wurde, nicht mehr teil.

Stadtrat Peter Wein verließ die nicht öffentliche Sitzung um 18:36 Uhr, ab Tagesordnungspunkt NÖ 2.

Der Beschluss des nicht öffentlichen Tagesordnungspunktes 4 wurde von Bürgermeister Thomas Gesche ergänzt.

Bürgermeister Thomas Gesche schloss die nicht öffentliche Sitzung um 18:43 Uhr.

Teilnehmerverzeichnis

Anwesend waren:

Funktion Name, Vorname	Bemerkung
1. Bürgermeister:	
Gesche, Thomas 1. Bürgermeister	
Ausschussmitglieder:	
Bäuml, Markus Stadtrat	
Glatzl, Hans Stadtrat	verließ den Sitzungstisch von 18:28-18:29 Uhr
Glötzl, Gregor Stadtrat	
Hofmann, Thomas Stadtrat	verließ die Sitzung um 18:30 Uhr
Krebs, Bernhard Stadtrat	
Mulzer, Barbara Stadträtin	nahm ab 17:04 zur TOP 2.2 Uhr an der Sitzung teil
Schießl, Josef Stadtrat	
Singerer, Peter Stadtrat	
Wein, Norbert Stadtrat	
Wein, Peter Stadtrat	verließ den Sitzungstisch von 17:02 Uhr - 17:03 Uhr verließ den Sitzungstisch von 18:30 Uhr - 18:32 Uhr verließ die Sitzung um 18:36 Uhr
Stellvertreter	
Bösl, Sebastian, 3. Bürgermeister Stadtrat	Vertretung für Herrn Oliver Ehrenreich verließ den Sitzungstisch von 17:01 Uhr - 17:02 Uhr
Huesmann, Markus Stadtrat	Vertretung für Herrn August Steinbauer
Ortssprecher:	
Feuerer, Yvonne Ortssprecherin	entschuldigt
Als Zuhörer waren anwesend:	
Igl, Karin	
Seidl, Nadja	
Verwaltung:	
Haneder, Franz, Stadtbaumeister Leiter Stadtbauamt	
Schneeberger, Gerhard, VAR Bauverwaltung	
Schriftführerin:	
Karl, Susanne Verwaltungsangestellte	

Nicht anwesend waren:

Funktion Name, Vorname	Bemerkung
Ausschussmitglieder:	
Ehrenreich, Oliver Stadtrat	entschuldigt
Steinbauer, August Stadtrat	entschuldigt
Ortssprecher:	
Feuerer, Yvonne Ortssprecherin	entschuldigt

Tagesordnung

A) Öffentliche Sitzung:

1. Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 22.06.2022
2. Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 2.1 **Anbau eines Stadel's als Hackschnitzzellager auf dem Grundstück F1St.Nr. 861 der Gem. See, Loisnitz 1, 93133 Burglengenfeld** - Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
 - 2.2 **Tekturantrag zum Neubau von 30 Wohneinheiten in drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück F1St.Nr. 2332, Gem. Burglengenfeld, Johann-Sebastian-Bach-Str. 1, 93133 Burglengenfeld** - Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
 - 2.3 **Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit acht Wohnungen und Tiefgarage + Autoaufzug auf dem Grundstück F1St.Nr. 2100/5 der Gem. Burglengenfeld, Schwandorfer Straße 9a, 93133 Burglengenfeld** - Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
3. Bauleitplanung - Flächennutzungsplan, Bebauungspläne
 - 3.1 **Aufstellung des Bebauungsplanes** der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan „**Maxhütter Str. 48 (WA)**“ - Erörterung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Bürgereinwendungen – **Satzungsbeschluss**
 - 3.2 **Aufstellung des Bebauungsplanes** der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan "**Zwischen Johann-Michael-Fischer Straße und Dr.-Maier-Straße (WA)**" – Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 25.05.2022 – **Billigungsbeschluss geringfügiger Änderungen** - erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
4. **Erweiterung der Hans-Scholl-Grundschule** im Naabtalpark, 93133 Burglengenfeld - **Beauftragung der Brandmeldeanlage**
5. Anfragen nach § 31 der Geschäftsordnung / Informationen des Bürgermeisters

Protokoll

A) Öffentliche Sitzung:

Beschluss

Nr.:207

Gegenstand:	Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 22.06.2022
--------------------	--

Nach ordnungsgemäßer Ladung sind der 1. Bürgermeister und 11 der 12 Gremienmitglieder erschienen; sie waren für oben bezeichneten Beratungsgegenstand stimmbe-rechtigt.

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

Sachdarstellung, Begründung:

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 22.06.2022 wurde den Ausschussmitgliedern vorab im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

Beschluss:

Das Protokoll über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Ver-kehrsausschusses vom 22.06.2022 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Ja 12 Nein 0

Beschluss

Nr.:208

Gegenstand:	Anbau eines Stadel's als Hackschnitzellager auf dem Grundstück FSt.Nr. 861 der Gem. See, Loitsnitz 1, 93133 Burglengenfeld - Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
--------------------	--

Nach ordnungsgemäßer Ladung sind der 1. 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:

Ein Bauherr beantragt den Anbau eines Stadels als Hackschnitzellager auf dem Grundstück FSt.Nr. 861, Gem. See, Loitsnitz 1, 93133 Burglengenfeld.

Der geplante Stadel als Hackschnitzellager wird direkt an das bereits bestehende landwirtschaftliche Gebäude in Holzbauweise so angebaut, dass es sich bzgl. der Dachform, Bauart und Kubatur an das Bestandsgebäude angleicht. Das Lager soll für ca. 160 cbm Hackschnitzel errichtet werden.

Das Hackschnitzellager wird für das nicht landwirtschaftlich genutzte Hauptgebäude errichtet und ist somit nicht privilegiert, jedoch gem. § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig.

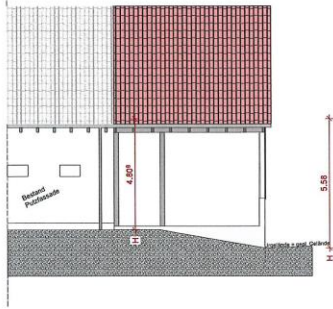
Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Stadels als Hackschnitzellager auf dem Grundstück FSt.Nr. 861, Gem. See, Loitsnitz 1, 93133 Burglengenfeld, zu erteilen.

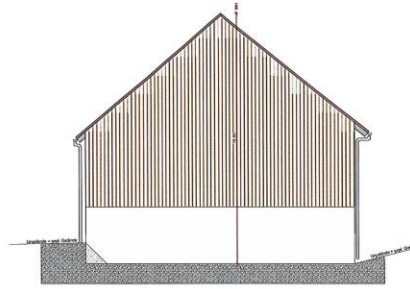
Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

Ja 11 Nein 0

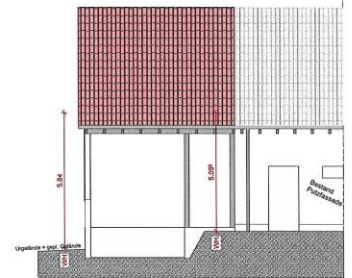
Ansicht Westen



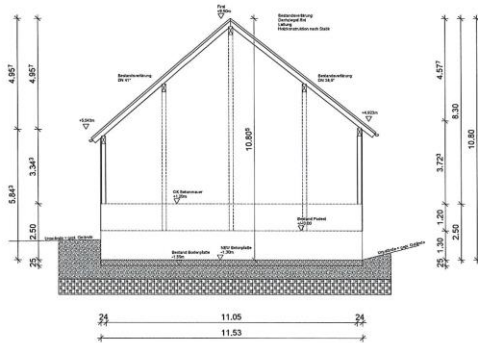
Ansicht Süden



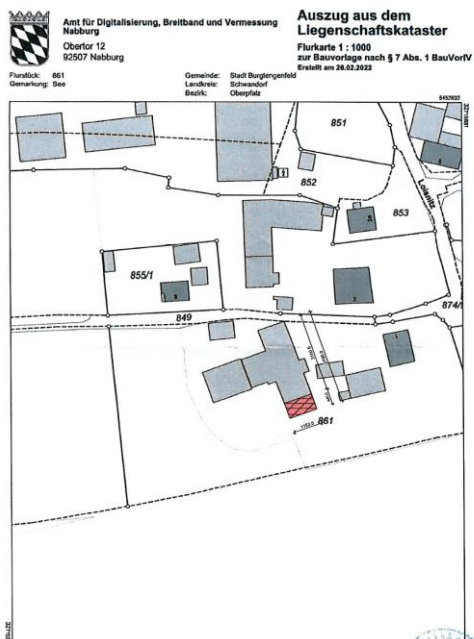
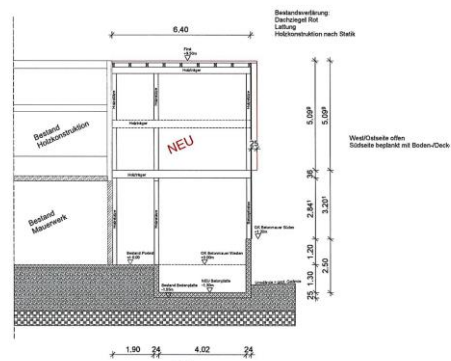
Ansicht Osten



Schnitt A - A



Schnitt B - B



Beschluss

Nr.:209

Gegenstand:	Tekturantrag zum Neubau von 30 Wohneinheiten in drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück F1St.Nr. 2332, Gem. Burglengenfeld, Johann-Sebastian-Bach-Str. 1, 93133 Burglengenfeld - Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
--------------------	---

Nach ordnungsgemäßer Ladung sind der 1. Bürgermeister und 12 der 12 Gremienmitglieder erschienen; sie waren für oben bezeichneten Beratungsgegenstand stimmberechtigt.

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

Sachdarstellung, Begründung:

In der Bauausschusssitzung am 21.04.2021 verweigerte die Stadt Burglengenfeld das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben „Neubau von 34 Wohneinheiten in drei Mehrfamilienhäusern mit zentraler Tiefgarage in 93133 Burglengenfeld, Johann-Sebastian-Bach-Str. 1, F1St.Nr. 2332, Gem. Burglengenfeld“.

Die nachfolgende eingehende Prüfung des Bauantrages unter Einschaltung der erforderlichen Fachstellen und unter Berücksichtigung der Einwendungen der Nachbarn hat ergeben, dass aus bauplanungsrechtlichen Gründen keine Bedenken gegen die Verwirklichung des Vorhabens bestehen. Das gemeindliche Einvernehmen konnte damit laut Unterer Bauaufsichtsbehörde nicht rechtmäßig verweigert werden. Die Abwägung und baurechtliche Prüfung des Bauantrages ist im Schreiben des Landratsamtes Schwandorf vom 21.06.2022 detailliert dargelegt.

Abschließend wurde festgestellt, dass sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Das gemeindliche Einvernehmen der Stadt Burglengenfeld ist deshalb nach Art. 71 Satz 4 i.V.m. Art. 67 Abs. 1 BayBO zu ersetzen. Nach Art. 67 Abs. 4 BayBO wird die Stadt Burglengenfeld vor Ersetzung angehört, um erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu beraten und zu entscheiden.

Der Bauherr hat den ursprünglichen, von der Stadt Burglengenfeld abgelehnten, Bauantrag, nun in Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde modifiziert und in Teilbereichen abgeändert, so dass einige Verbesserung bezüglich der Gebietsverträglichkeit eingetreten sind.

- Trennung des Staffelgeschosses des östlichen Wohngebäudes
- Verkürzung der Staffelgeschosse der beiden westlichen Wohngebäude
- Verringerung der Wohneinheiten von 34 auf 30 Einheiten
- Zurücksetzen der Tiefgarage im Bereich zwischen den beiden westlichen Wohngebäuden
- Anpassen der Anzahl der Tiefgaragenplätze
- Reduzierung der westlichen Tiefgaragenattika zwischen den beiden westlichen Gebäuden

Die Verwaltung bittet um erneute Beratung und Entscheidung.

geänderter Beschluss:

- I. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für den Neubau von drei Mehrfamilienhäuser mit 30 Wohneinheiten und einer zentralen Tiefgarage auf dem Grundstück FlSt.Nr. 2332, Gem. Burglengenfeld, Johann-Sebastian-Bach-Str. 1, 93133 Burglengenfeld, nicht zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

- II. Sollte das gemeindliche Einvernehmen durch die Baugenehmigungsbehörde des Landratsamtes Schwandorf ersetzt werden, so empfiehlt der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss, Rechtsmittel gegen diese Verbescheidung einzulegen.

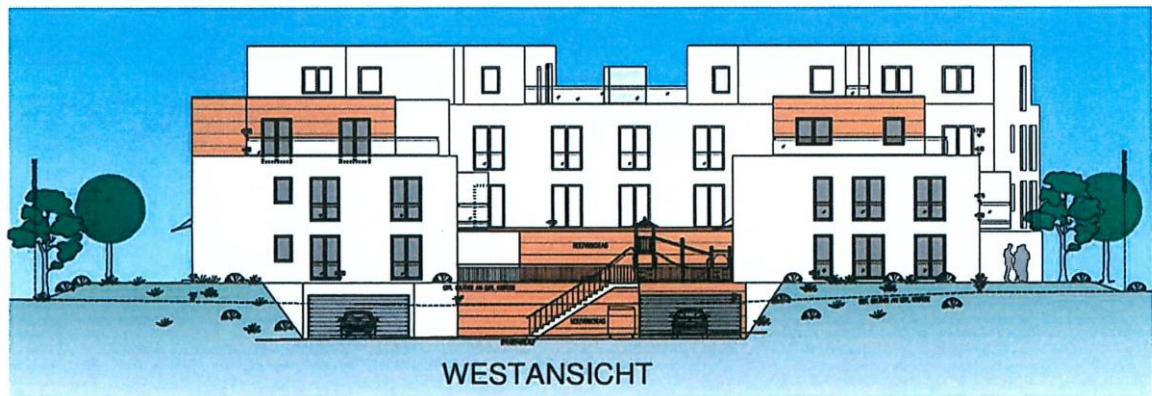
Abstimmungsergebnis:
einstimmig

geändert beschlossen

Ja 13 Nein 0

Bürgermeister Thomas Gesche hat den ursprünglichen Beschlussvorschlag zurückgezogen.





Beschluss

Nr.:210

Gegenstand:	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit acht Wohnungen und Tiefgarage + Autoaufzug auf dem Grundstück FSt.Nr. 2100/5 der Gem. Burglengelfeld, Schwandorfer Straße 9a, 93133 Burglengelfeld - Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
--------------------	--

Nach ordnungsgemäßer Ladung sind der 1. Bürgermeister und 12 der 12 Gremienmitglieder erschienen; sie waren für oben bezeichneten Beratungsgegenstand stimmberechtigt.

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

Sachdarstellung, Begründung:

Ein Bauherr beantragt den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohnungen und Tiefgarage mit Autoaufzug auf dem 778 m² großen Grundstück, FSt.Nr. 2100/5, Gem. Burglengelfeld, Schwandorfer Str. 9a, 93133 Burglengelfeld.

Das Mehrfamilienhaus soll in E+2-Bauweise mit extensiv begrüntem Flachdach und PV-Anlage errichtet werden. In der Tiefgarage sind 14 Stellplätze sowie ein großzügiger Fahrradabstellplatz vorgesehen. Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) fordert in neuen Wohngebäuden ab fünf Parkplätzen Ladestationen zu errichten, bzw. Leerrohre dafür bereitzustellen. Diese Forderung muss gesetzlich erfüllt werden.

Barrierefreiheit wird durch den Einbau eines Aufzuges aus der Tiefgarage bis zum 2. OG gewährleistet. Außerdem werden im Keller Abstellräume für die Bewohner eingebaut.

Die Kennzahlen der Grund- und Geschossflächen werden zwar eingehalten, aber auch vollends ausgeschöpft. Es sind zwei Wohneinheiten zwischen 40 – 59,90 m² und sechs Wohneinheiten zwischen 60 – 109,90 m² geplant, so dass der Stellplatznachweis mit 14 Stellplätzen in der Tiefgarage und zwei Stellplätze im Außenbereich erfüllt werden kann. Der erforderliche Spielplatz wird entsprechend Art. 7 Abs. 3 BayBO mit einer großzügigen Fläche von über 50 m² nachgewiesen.

Um das Einfügungsgebot wegen der Geschossigkeit nachprüfen zu können, wurde vom Bauherrn gefordert, bei den Ansichten auch die Umgebungsbebauung mit darzustellen. In den Schnitten und den Ansichten wird durch die Darstellung der Nachbarhäuser ersichtlich, dass sich das Mehrfamilienhaus bezüglich der Geschossigkeit durchaus einfügt.

Die dort vorhandene Splittersiedlung ist im Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt, ist aber gem. § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig. Die Planungen wurden überdies im Vorfeld bereits mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohnungen und Tiefgarage mit Autoaufzug auf dem Grundstück FSt.Nr. 2100/5, Gem. Burglengenfeld, Schwandorfer Str. 9a, 93133 Burglengenfeld, zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 10 Nein 3

Stadtrat Hans Glatz stimmte gegen den Beschluss.



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Nord-West

Beschluss

Nr.:211

Gegenstand:	Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan „Maxhütter Str. 48 (WA)“ - Erörterung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Bürgereinwendungen – Satzungsbeschluss
--------------------	---

Nach ordnungsgemäßer Ladung sind der 1. Bürgermeister und 12 der 12 Gremienmitglieder erschienen; sie waren für oben bezeichneten Beratungsgegenstand stimmbe-rechtigt.

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

Sachdarstellung, Begründung:

In der Sitzung am 08.12.2021 wurden vom Bauausschuss der vorgelegte Planentwurf gebilligt, so dass das förmliche Verfahren durchgeführt werden konnte.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen in der Verwaltung ein. Von den Trägern öffentlicher Belange kamen größtenteils zustimmende Stellungnahmen, da keine Bedenken vorlagen.

Kritische Stellungnahmen von Fachbehörden werden nachfolgend aufgeführt und neben den zustimmenden Stellungnahmen in den beigefügten Abwägungsvorschlägen ausführlich behandelt und zum Beschluss vorgelegt:

- Das Landratsamt Schwandorf -Bauleitplanung- hatte überwiegend redaktionelle Hinweise und klarstellende Änderungswünsche, die in den nun vorliegenden Planungen eingearbeitet wurden.
- Das Wasserwirtschaftsamt Weiden regt an, zum Speichern und zur Grauwas- sernutzung von Niederschlagswasser großräumige Regenwasserzisternen verbindlich festzusetzen. Außerdem sollen zur Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes unter Hinweise Empfehlungen und Vor- schläge zum Schutz des Mutterbodens aufgeführt werden. Dies wird in dem nun vorliegenden Plan umgesetzt.
- Stadtbaumeister Haneder fordert die max. Zahl der Vollgeschosse auf drei statt vier zu reduzieren. Außerdem sollen je Wohngebäude nur max. acht Wohneinheiten zulässig sein. Ein nachhaltiges Energiekonzept soll aufgezeigt werden und evtl. Flächen gem. § 9 Nr. 12 BauGB festlegen. Die Spielplatz- gröÙe soll auf Grundlage der Kommentarliteratur errechnet und nachgewiesen werden.

Ein Pflanzgebot wird festgesetzt und bei Nutzungsaufnahme soll der Vollzug schrift- lich angezeigt werden. Im Baugebiet werden 20 % statt der üblichen 10 % bezahlba- rem Wohnraum gefordert.

Der Abwägungsvorschlag lautet (in der beigefügten Liste aller Stellungnahme findet man die ausführlichen Abwägungsvorschläge):

Aufgrund der Topografie der Planungsfläche ist das Untergeschoss, welches von außen anfahrbar ist und für Stellplätze, Treppen, Aufzug, Keller- und Technikräume genutzt wird, bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss zu werten. Auf dem Untergeschoss sind dann noch drei weitere Vollgeschosse für Wohnnutzung geplant. Daraus ergibt sich das Erfordernis von vier Vollgeschossen. Die Wandhöhe wird mit 12 Meter ab Bezugspunkt der idealisierten Linie eingehalten.

Wegen dem schmal zulaufenden Grundstückszuschnitt und den damit kleiner werdenden Gebäuden ist die Aufteilung der Wohnungen so geplant, dass im untersten Gebäude zehn Wohnungen, im mittleren acht Wohnungen und im obersten Gebäude sieben Wohnungen entstehen. Laut § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist die Festsetzung einer max. Anzahl an Wohnungen nur in Bezug auf Gebäude zulässig und nicht auf Grundstücke. Im Städtebaulichen Vertrag wird die höchst zulässige Anzahl der Wohnungen auf dem Baugrundstück mit max. 25 Wohneinheiten festgelegt. Anstrahlung von Gebäuden und Bepflanzungen werden in den Festsetzungen als unzulässig beschrieben.

Als Energiekonzept wird vorgesehen, dass die nutzbaren Dachflächen mit PV-Modulen versehen werden und der erzeugte Strom zur Eigenversorgung der Gebäude verwendet wird. Darüber hinaus sind im nördlichen und mittleren Gebäude eine hauseigene Nahwärmenutzung/Pelletheizanlage vorgesehen. Das südliche Gebäude soll mit einer Wärmepumpe ausgestattet werden.

Der Vorhabensträger sieht die Errichtung von sozial gefördertem Wohnraum vor. Allerdings möchte der Vorhabensträger sich auf den Grundsatzbeschluss der Stadt Burglengenfeld mit der Vorgabe eines 10 %-Anteils stützen. Er begründet dies damit, dass er bereits im BG „Hussitenweg IV“ 16 öffentlich geförderte Wohnungen errichtet und dies bereits weit über dem 10 %-Anteil im Verhältnis zum Gesamtgebiet liegt. Die drei Sozialwohnungen sollen im obersten Gebäude an der Pfälzer Straße eingeplant werden.

Das Haus C mit sieben Wohneinheiten im oberen Bereich wird allein über die Pfälzer Straße erschlossen. 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 Wohngeschossen und einem Untergeschoss ausgebaut, wobei das dritte Wohngeschoss zurückversetzt und als Penthousewohnung angeboten wird. Somit wirkt die gesamte Kubatur des Gebäudes auf die Umgebung zurückhaltender und verträglicher. Die Flachdächer werden extensiv begrünt und mit großflächiger Photovoltaikanlagen bestückt. Die öffentliche Durchwegung für Fußgänger von der Pfälzer Straße zur Maxhütter Straße wird auf der geplanten Erschließungsstraße durch eine notariell beurkundete Grunddienstbarkeit gesichert.

Die Spielplatzfläche wurde wunschgemäß vergrößert und soll zentral angelegt werden. Die Vorrichtung der Stellplätze nach GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) für Kfz-Ladestationen wird vorschriftsgemäß eingeplant.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen werden begrünt und gärtnerisch unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der Grundstücksfläche. Eine Gartengestaltung mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien sind unzulässig. Je angefangener 300 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung zu pflanzen. Der Pflanznachweis wird dem Stadtbauamt schriftlich angezeigt.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt,

I.

Die eingegangenen Anregungen, Bedenken und Einwendungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger zum Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan „Maxhütter Str. 48 (WA)“, werden auf Grundlage der nach Abwägung von der Verwaltung verfassten Stellungnahmen zum Beschluss erhoben.

Die Abwägungen und die dazu gehörigen Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sind Bestandteil dieses Beschlusses.

II.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan „Maxhütter Str. 48 (WA)“ wird auf Grundlage der Satzungsfassung vom 20.07.2022 des Ingenieurbüros Altmann aus Cham zur Satzung erhoben.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

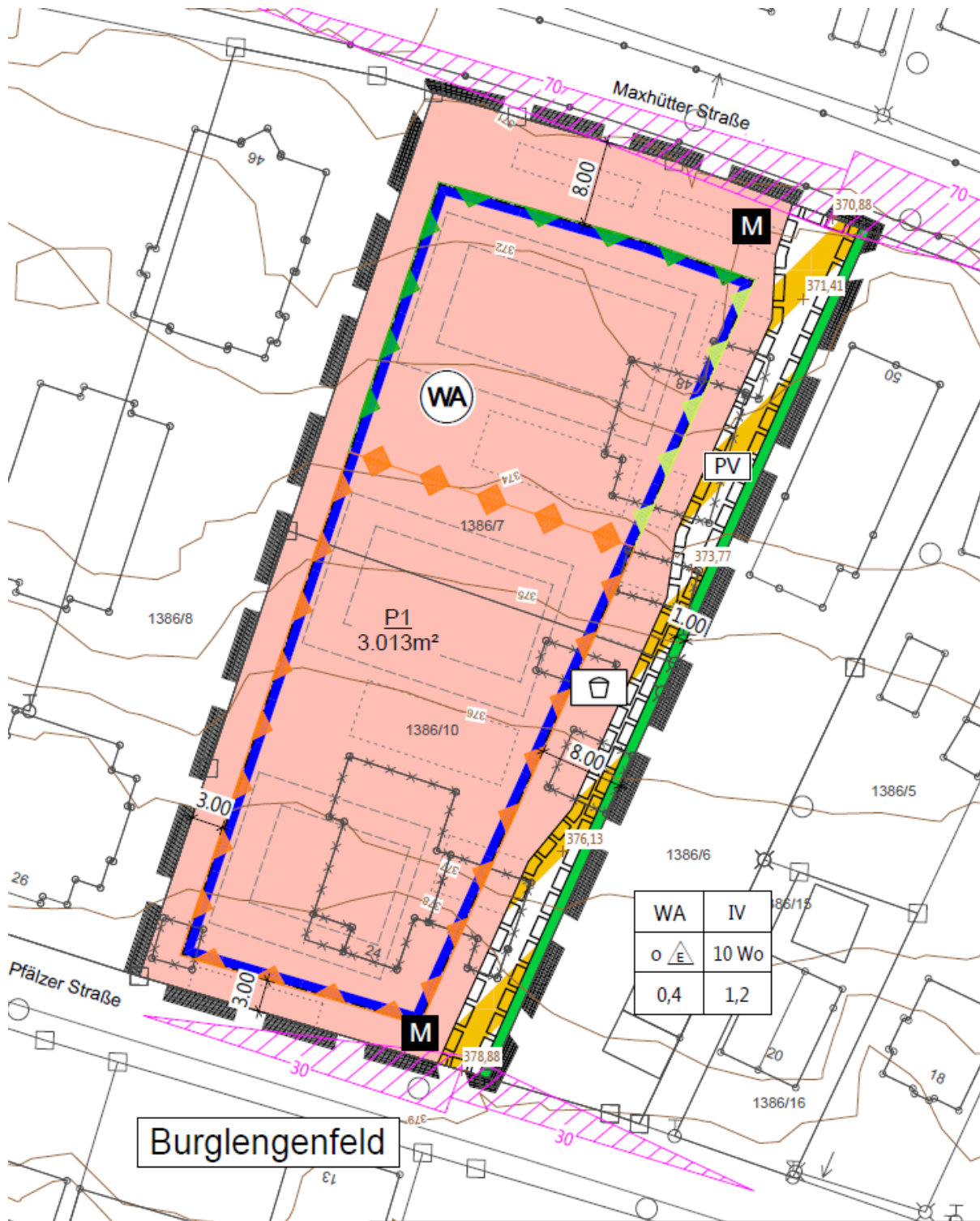
Abstimmungsergebnis:

Ja 12 Nein 1

Stadtrat Hans Glatz stimmte gegen den Beschluss.

Anlage 1:

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am Ende des Protokolls



Burglengenfeld

Bebauungsplan der Innenentwicklung
(gem. §13a BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan
"Maxhütter Str. 48 (WA)" in Burglengenfeld



Planzeichnung



M 1:500

Entwurf vom 08.12.2021
Satzungsfassung vom 20.07.2022

Planverfasser:

ALTMANN
INGENIEURBÜRO

St.-Günther-Str. 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Beschluss

Nr.:212

Gegenstand:	Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan "Zwischen Johann-Michael-Fischer Straße und Dr.-Maier-Straße (WA)" – Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 25.05.2022 – Billigungsbeschluss geringfügiger Änderungen - erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
--------------------	---

Nach ordnungsgemäßer Ladung sind der 1. Bürgermeister und 12 der 12 Gremienmitglieder erschienen; sie waren für oben bezeichneten Beratungsgegenstand stimmberechtigt.

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

Sachdarstellung, Begründung:

In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 25.05.2022 wurde nach Abwägung aller Stellungnahmen der Satzungsbeschluss gefasst. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes wurde allerdings noch nicht durchgeführt, da dies erst ab Rechtskraft des Erschließungs- und Städtebaulichen Vertrages erfolgen soll.

Nun hat der Bauträger noch vor Rechtskraft (=Bekanntmachung) des Bebauungsplanes den Wunsch geäußert, dass neben den versetzten Pultdächern auch Satteldächer zulässig sein sollen. Als Begründung wurde angegeben, dass durch die derzeitigen allgemeinen Baupreissteigerungen die zusätzlich kostspielige „Split-Level-Bauweise“ nur sehr schwierig an Kunden zu verkaufen sei.

Nach Absprache mit dem Stadtbauamt, wäre eine Bauweise mit Satteldach natürlich städtebaulich vertretbar und auch wünschenswert, da die Dachform mit Satteldächern in der Umgebungsbebauung vorherrscht und die Siedlung absolut prägt. Daher kann dieser Änderung aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden. Es müsste allerdings der Satzungsbeschluss vom 25.05.2022 aufgehoben und die neuen Pläne gebilligt werden, die dann gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt werden müssen.

Es sind folgende Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Rot dargestellt:

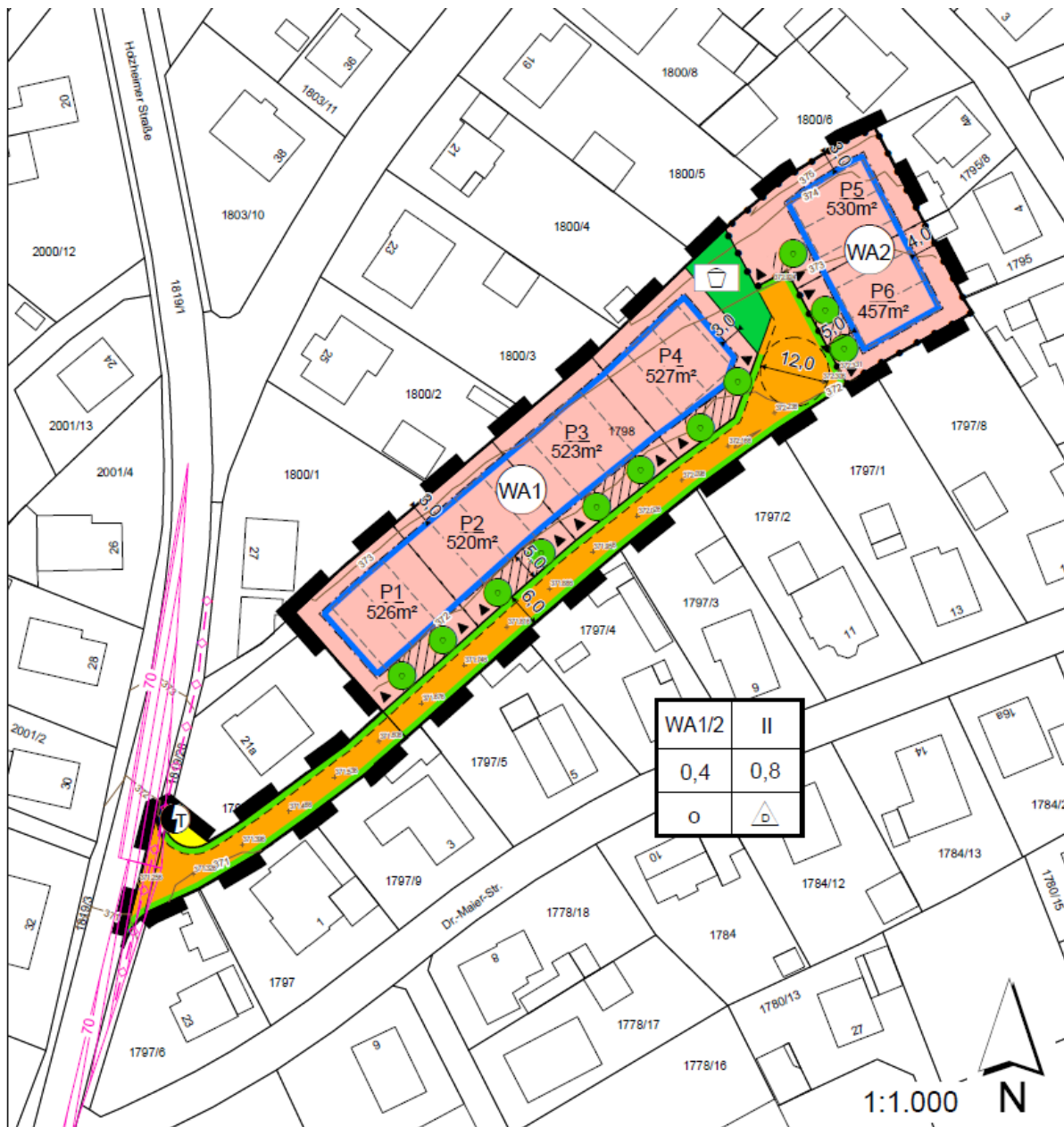
- Der idealisierte, neue Geländeverlauf darf im WA 1 um maximal 0,3 m überschritten und max. 0,8 m unterschritten werden.
- Als Dachform sind im WA1 Satteldächer und versetzte Pultdächer zulässig; im WA2 sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, den Satzungsbeschluss vom 25.05.2022 aufzuheben. Der neue Planentwurf vom 20.07.2022 des Ingenieurbüros Altmann aus Cham wird gebilligt. Die Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit sind gem. § 4 a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten Teilen erneut zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

Ja 13 Nein 0



Beschluss

Nr.:213

Gegenstand:	Erweiterung der Hans-Scholl-Grundschule im Naabtalpark, 93133 Burglengenfeld - Beauftragung der Brandmeldeanlage
--------------------	--

Nach ordnungsgemäßer Ladung sind der 1. Bürgermeister und 12 der 12 Gremienmitglieder erschienen; sie waren für oben bezeichneten Beratungsgegenstand stimmberechtigt.

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

Sachdarstellung, Begründung:

Brandmeldeanlagen gehören grundsätzlich zu Sicherheitsanlagen, die gemäß der Sicherheitsanlagenprüfverordnung regelwerkmäßig gewartet werden müssen.

Aktuell befinden sich im Schulzentrum eine Brandmeldeanlage in der Stadthalle, sowie in der Mittelschule und in der bestehenden Grundschule.

Für alle drei Anlagen gibt es unabhängig voneinander eine Unterhaltspauschale von rund 150,00 € im Monat durch die Firma Siemens mit jeweiliger Aufschaltung zur integrierten Leitstelle nach Amberg.

In der bestehenden Grundschule ist eine elektro-akustische Anlage (ELA) mit Sicherheitsanforderung als Sprachalarmierungsanlage (SAA) mit entsprechender Zertifizierung, Akkupufferung und entsprechender Leitungsverlegung installiert.

Bei der Alarmierungsanlage wurde bei der letzten Wartung festgestellt, dass vom Zentralrechner ein Stromausfall nicht mehr erkannt wird und dadurch keine Alarmierung möglich ist.

Nach dem Zwei-Wege-Prinzip ist aber eine Aufschaltung direkt noch möglich und auch gegeben.

In Anbetracht der anstehenden Erweiterung der Grundschule wurde zunächst auf eine Erneuerung der ELA-Anlage im Bestandsbau der Grundschule verzichtet. Eine neue ELA-Anlage wurde mit rund 25.000,00 € veranschlagt, allerdings sollte diese im Zusammenhang mit einer Zusammenschaltung aller Brandmeldeanlagen im Schulzentrum mit der Erweiterung der Grundschule neu betrachtet werden.

Diesbezüglich wurde das beauftragte Elektroplanungsbüro Meyer aus Regensburg gebeten, die bestehenden Systeme in einer Gesamtschau zusammenzuführen und darzustellen, welche Kosten hier durch Einsparungen bei der Aufschaltung generiert werden können, wenn alle Anlagen zusammengeschaltet werden.

Diese Untersuchung liegt nun vor.

Hierzu wurde auch mit der Feuerwehr Burglengenfeld eine Begehung der einzelnen Gebäude durchgeführt.

Alle bestehenden Brandmeldeanlagen im Schulzentrum sind abgekündigt, was heißt, dass der Hersteller, hier die Firma Siemens, darauf hingewiesen hat, dass nicht mehr garantiert ist, dass es noch Ersatzteile gibt. Deshalb ist es erforderlich, die bestehenden Anlagen durch neue Anlagen zeitnah zu tauschen.

Die aktuell verbauten Anlagen sind wie oben erwähnt Siemens-Anlagen und sind kompatibel mit den verbauten Rauch- und Druckknopfmeldern.

Bei einem Austausch der Anlagen mit einer Anlage eines anderen Herstellers, müssten alle Rauch- und Druckknopfmelder ebenfalls getauscht werden. Die bestehenden Melder mussten aufgrund der Eichzeit 2020 erneuert und können bis 2028 vorschriftsmäßig betrieben werden. Somit wäre durch einen Tausch aller Melder ein finanzieller Mehraufwand in Höhe von rund 30.000,00 € brutto verbunden.

Aufgrund dessen wird mit einem Austausch der Anlagen mit Siemens-Anlagen geplant, was auch eine regionale Wertschöpfung bedeutet.

In Abstimmung mit der Feuerwehr Burglengenfeld können die drei bestehenden Anlagen, sowie die Neuanlage im Erweiterungsbau auf einen Hauptmelder zusammengelegt werden. So können im Unterhalt die Kosten der aktuell zwei weiteren Schaltungen eingespart werden.

In Zahlen ausgedrückt würde dies bei einem derzeitigen Kostenaufwand pro Aufschaltung von 146,75 € pro Monat eine Einsparung von zweimal 146,75 € pro Monat und auf zehn Jahre hochgerechnet über rund 35.000,00 € brutto bedeuten.

Ebenso soll auch der Erweiterungsbau der Grundschule mit vernetzt werden, so dass auch hier monatliche Alarmübertragungskosten von 146,75 € netto zu einer zusätzlichen Einsparung von 17.600,10 € netto auf 10 Jahre führen.

Durch geplante Leitungsverlegungen vom Erweiterungsbau der Grundschule zum Bestandsgebäude, sowie mit einer Heizleitung zum bestehenden Zentralenheizgebäude, können Synergieeffekte bei der Vernetzung aller Brandmeldeanlagen erzeugt werden, da hier eine Verkabelung mit erfolgen kann. Hierfür würden Kosten von rund 6.000,00 € auflaufen.

In Absprache mit der Feuerwehr ist ein Feuerwehrintormationszentrum für das gesamte Schulzentrum aufzustellen. Als Standort hierfür wurde der Bereich des Kreisverkehrs des Schulzentrums von der Feuerwehr vorgeschlagen, da die Feuerwehr im Ereignisfall von dieser Seite anfährt. Im Feuerwehrintormationszentrum befinden sich Informationen zu den einzelnen Brandmeldeanlagen, die vor allem im Einsatzfall abgerufen werden können.

Durch die Vernetzung aller bestehenden Brandmeldeanlagen - Stadthalle, Mittelschule und Grundschule Bestand, sowie die Ergänzung mit der Brandmeldeanlage im Erweiterungsbau des Schulzentrums - werden gerade im Hinblick auf den Unterhalt bezüglich der Aufschaltungskosten, auf zehn Jahre hochgerechnet, Aufwendungen von rund 50.000,00 € eingespart.

Durch den Ersatz der bestehenden Siemens-Anlagen, wiederum durch den gleichen

Hersteller, ist es nicht erforderlich, alle rund 300 Rauchmelder mit einem Kostenaufwand von rund 28.200,00 € brutto zusätzlich auszutauschen. Diese Kosten werden ebenso eingespart.

Alle Anlagen sind somit dann wieder auf den aktuellen Stand der Technik gebracht und betriebssicher.

Für die Erneuerung der drei Brandmeldeanlagen im Bestand werden aktuell Kosten von rund 30.000,00 € veranschlagt. In der Kostenschau aus 2021 sind hierfür 26.495,00 € eingepreist. Nach der genaueren Überprüfung und gutachterlichen Untersuchung durch das beauftragte Planungsbüro wird die Vernetzung aller bestehenden Brandmeldeanlagen mit der neuen Anlage im Erweiterungsbau, der zusätzlichen Kabelverlegungen und der zugehörigen Vernetzungsmodule mit dem Feuerwehr-Einsatz-Center auf rund 50.350,09 € geschätzt.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Brandschutzertüchtigung im Schulzentrum, durch Vernetzung der bestehenden Brandmeldezentralen in der Stadthalle, der Mittelschule und der bestehenden Grundschule, mit der Zentrale im Erweiterungsbau der Grundschule, mit einem geschätzten Kostenaufwand von 50.350,09 € brutto zu beauftragen.

Die derzeit geschätzten Mehrkosten von 23.855,09 € sind im Haushalt zusätzlich für den Grundschulerweiterungsbau zur Verfügung zu stellen.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

Ja 13 Nein 0

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

Anfragen nach §31 der Geschäftsordnung:

Stadtrat Markus Bäuml ruft ins Gedächtnis, dass man sich aktuell in einer Klima- und Energienotstandssituation befände und fragt an, was hier in Burglengenfeld vorgesehen sei, was könne man ad hoc einsparen und wo könne man Energieverbräuche reduzieren, die man nicht unbedingt bräuchte. Als Beispiel nannte er hier die Beleuchtungsanlagen – Straßenbeleuchtung, Anstrahlung öffentlicher Gebäude, Wasserverbräuche einschränken, offenes Feuer verbieten. Die Leute seien noch zu unbekümmert.

Bürgermeister Thomas Gesche erklärte hierzu, dass zum einen es kaum zu überwachen sei, per Satzung die Brandsicherheit zu gewährleisten. Man könne dies zwar so erlassen, die Stadt habe aber einen anderen Weg gewählt und den Appell an die Vernunft der Bürger, auf offenes Feuer zu verzichten, via Social Media und über das Mitteilungsblatt verbreitet.

Bezüglich der Energieknappheit bat Bürgermeister Thomas Gesche darum, die Frage zurückzustellen und intensiv erst in der kommenden Woche zu beantworten und dem Stadtrat ausführlich zu erläutern. Früh habe man dies bereits gesehen und vor acht Wochen bereits die ersten Krisengespräche geführt und dazu gebe es am 21.07.22 ein dezidiertes Gespräch. Man habe bereits verschiedene Maßnahmen getroffen.

Stadtbaumeister Franz Haneder ergänzte, dass man die öffentliche Gebäudeanstrahlung sofort abschalten könne, ebenso die Warmwasserbereitung in öffentlichen Gebäuden, die nicht notwendig sei. Man habe schon immer Wert auf Dezentralität gelegt. Die Beleuchtung in Gebäuden werde Schritt für Schritt auf LED umgestellt. Im Internet könnten Interessierte auch den „Notfallplan Gas für die Bundesrepublik Deutschland“ lesen.

Stadtrat Markus Bäuml wies nochmals auf den Vorteil hin, wenn man erneuerbare Energien nutze und unterstrich, dass die Stadt hier bereits auf einem richtigen Weg sei. Richtig und wichtig sei ebenso der Klimaschutzmanager, der intensiver mit einzubinden sei.

Stadtrat Norbert Wein bestätigte Stadtrat Bäuml und es sei wichtig, dass man jetzt bereits aktiv werde. Zum Thema Straßenbeleuchtung fragte er nach, ob die Möglichkeit besteht, um Energie zu sparen, die Beleuchtung zu dimmen und evtl. nur jede zweite Leuchte einzuschalten. Dies hätte auch den weiteren Aspekt, die reine Lichtverschmutzung zu reduzieren.

Weiterhin erkundigte sich Stadtrat Norbert Wein nach dem Radwegekonzept, wie weit dies fortgeschritten sei.

Bürgermeister Thomas Gesche sagte, dass das Radwegekonzept im September in der nächsten Sitzungsrunde behandelt werde. Man habe die Fraktionen angeschrieben und um etwaige Vorschläge gebeten. Hier gab es bisher nur eine Rückmeldung von Stadtrat Hans Deml.

Bezüglich der Straßenbeleuchtung seien verschiedene Modelle denkbar. Dies sei jedoch nicht ganz einfach und müsse mit dem Energieversorger umgesetzt werden. Möglich wäre z.B., die Beleuchtung später ein- und früher auszuschalten. Dies werde aber bei dem morgigen Termin mit angesprochen.

Stadtbaumeister Franz Haneder ergänzte, dass bereits 2/3 der Straßenbeleuchtung auf LED umgerüstet sei. Seit Jahren würde man hier bereits immens Energie sparen. Das größte Problem sei jedoch die technische Voraussetzung, da hier alte Kabel

verbaut seien, die eine Abschaltung jeder zweiten Leuchte nicht zulassen würden. Man werde jedoch alles ausschöpfen, was machbar sei.

Stadtrat Norbert Wein merkte an, dass es Städte und Gemeinden gebe, die die Beleuchtung nachts um 1 Uhr ausschalten würden. Stadtbaumeister Franz Haneder erwiderte, dass die städtische Straßenbeleuchtung um 23 Uhr von 70 W auf 30 W abgesenkt werde und dies bereits seit 15 Jahren.

Stadtrat Hans Glatz ging auf den Hinweis von Bürgermeister Thomas Gesche ein, dass die Bildungseinrichtungen auf jeden Fall weiter betrieben werden müssen und fragte nach, wie es denn hier mit den Luftfiltern sei, die bereits geliefert seien. Was habe es für die Auswirkungen auf die Technik und die Nutzung der Räumlichkeiten.

Stadtbaumeister Franz Haneder verwies auf die aktuelle, klare Empfehlung des Deutschen Städtetages, die mobilen Luftgeräte im Winter abzuschalten. Dies sei eine der ersten Maßnahmen.

Stadtrat Markus Huesmann hatte eine Frage zum Verbindungsweg zwischen der Anton-Paulus-Straße und Wassily-Kandinsky-Straße. Die Treppenanlage werde im Winter regelmäßig wegen Glätte gesperrt. Dieser Abgang sei jedoch aktuell immer noch gesperrt. Stadtrat Markus Huesmann fragte nach dem Grund, warum dies so sei – ob es wegen einer Baumaßnahme sei, oder ob die Sperrung vergessen wurde. Der Weg werde von den Schulkindern Richtung Gymnasium genutzt, die wegen der Sperrung einen Umweg laufen müssten. Wenn der Weg freigegeben werde, müsse man auch die Anwohner darauf hinweisen, ihre Büsche, die weit in den Weg hineinragen würden, zurückzuschneiden.

Stadtbaumeister Franz Haneder sagte, dass der Bauhof vergangene Woche bereits die Anweisung zur Freigabe des Weges erhalten habe.

Stadtrat Sebastian Bösl erkundigte sich zum Fußgängerverkehr im NAC. Es gebe hier keine fußläufige Verbindung vom hinteren Bereich des NAC zum neuen TOOM. Stadtbaumeister Franz Haneder bestätigte, dass hier aktuell kein Fußgängerweg vorhanden sei. Jedoch gäbe es Restflächen, die noch ausgebaut werden und es sei hier in Kürze ein Gespräch mit dem Projektentwickler.

Bürgermeister Thomas Gesche sagte, dass man diesen berechtigten Hinweis mitnehmen werde.

Stadtrat Josef Schießl sprach den neuen Radweg von Saaß nach Burglengenfeld an, der für Radfahrer unbefahrbar und für Fußgänger nicht begehbar sei. Hier seien wohl Motorradfahrer durchgefahren.

Stadtbaumeister Franz Haneder werde dies überprüfen.

Informationen des Bürgermeisters:

Keine.