



GEMEINDE OBERTRAUBLING
Landkreis Regensburg

**NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE
SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES**

Sitzungsdatum: Montag, den 05.12.2022
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:50 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses Obertraubling

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Graß, Rudolf

Ausschussmitglieder

Aukofer, Franz
Bäumel, Dominik
Kanzelsberger, Waltraud
Span, Karl
Stadler, Anton
Viehbacher, Wolfgang
Will, Christof

Stellvertreter

Graß, Ernst
Mendler, Thomas
Wagner, Simon

Schriftführer

Igl, Matthias

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Hitzler, Michael
Hofer, Jürgen
Seiler, Dieter

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift
2. Bauwesen
 - 2.1 Anbau an das FW-Gebäude in Oberhinkofen; Vorstellung der Vorplanung
 - 2.2 Bauantrag: Errichtung einer Terrassenüberdachung; FINr.: 148/4; Gemarkung Obertraubling; Regensburger Straße 8b, 93083 Obertraubling
 - 2.3 Bauantrag: Anbau einer Terrassenüberdachung mit PV-Modulen und Einbau eines Erkers; FINr.: 104/22; Gemarkung Obertraubling; Kuchläcker 23, 93083 Obertraubling
 - 2.4 Bauantrag: Balkonanbau an ein bestehendes Wohnhaus im Dachgeschoss; FINr.: 89/28; Gemarkung Obertraubling; Jahnstraße 12, 93083 Obertraubling
 - 2.5 Bauantrag: Neubau von 4 Reihenhäusern; FINr.: 125/112; Gemarkung Niedertraubling; Kleinfeldstraße, Niedertraubling, 93083 Obertraubling
 - 2.5.1 Bauantrag: Neubau von 4 Reihenhäusern; FINr.: 125/112; Gemarkung Niedertraubling; Kleinfeldstraße, Niedertraubling, 93083 Obertraubling - weiterer Beschluss
 - 2.6 Bauantrag: Ausbau Garagendachgeschoss zu einer Wohneinheit; FINr.: 104/3; Gemarkung Obertraubling; Am Bergacker 22, 93083 Obertraubling;
 - 2.7 Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheides vom 19.11.2009 Nr. S43-2009-1372; FINr.: 120/12; Gemarkung Niedertraubling; Hofmarkstraße, Niedertraubling, 93083 Obertraubling
 - 2.8 Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten und 10 Stellplätzen; FINr.: 6/1; Gemarkung Obertraubling; Kreuzhofstraße 11, 93083 Obertraubling
3. Lichtsignalanlage und Parkregelung Schloßstraße
 - 3.1 Standorte der Fußgängerquerung
 - 3.2 Parksituation
4. Informationen und Anfragen
 - 4.1 Erneuerung des Flutlichts beim FC Oberhinkofen
 - 4.2 Sachstand zur Förderung von Balkonsolaranlagen
 - 4.3 Zaunbeschädigung bei der FW Niedertraubling
 - 4.4 Falschparker im Bereich der Grundschule
 - 4.5 Baufortschritt des Umbaus der Landshuter Str. 8
 - 4.6 Laub auf der Brücke am Mühlenweg
 - 4.7 Fußwegverbindung Schlittenberg

4.8 Ertüchtigung Naturlehrpfad

Erster Bürgermeister Rudolf Graß eröffnete um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift

Beschluss:

Die Sitzungsniederschrift vom 07.11.2022 wird vorbehaltlos genehmigt.

Einstimmig beschlossen

BUA/20221205/Ö1

Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 11

2 Bauwesen

2.1 Anbau an das FW-Gebäude in Oberhinkofen; Vorstellung der Vorplanung Vorlage: 3.1/094/2022

Frau Schönhammer vom Ingenieurbüro Magerl erläuterte kurz den Vorentwurf, welcher nach Vorgabe der Gemeinde erstellt wurde. In der Erweiterung finden neben den notwendigen zusätzlichen Stellplatz auch Umkleiden für die Feuerwehrkräfte sowie ein Lagerplatz. Auf Basis des aktuellen Entwurfes würde sich in Bezug auf den umbauten Raum Kosten in Höhe von 305.000 € für die KG 300 (Baukonstruktion) und KG 400 (technische Anlagen) ergeben. Die weiteren Kosten für zusätzliche Erschließungsmaßnahmen (KG 200) sowie für die Nebenkosten (KG 700) oder Einrichtung (KG 600) lassen sich beim aktuellen Planungsstand nur schwer prognostizieren. Des Weiteren kommen noch Arbeiten im Bestand (z.B. Notstromspeisung, Verlängerung der Hydrantenleitung, Installation eines Ölabscheiders) hinzu. Der Anbau ist als Pultdach geplant.

Bauamtsleiter Igl führte aus, dass in den Gesprächen mit der Freiwilligen Feuerwehr auch eine Variante mit Satteldach angesprochen wurde, hier würde jedoch ein weiterer Grunderwerb bzw. eine Abstandsflächenübernahme vom Nachbarn benötigt. Die Kosten für diese Variante lägen bei 480.000 €.

GR-Mitglied Mandler führte aus, dass sich die Feuerwehr intern darauf verständigt hat die Variante des Pultdaches – nicht zuletzt auch auf Grund der Kosten – zu favorisieren. Er bat jedoch darum, die Statik des Gebäudes für eine mögliche Aufstockung auszulegen.

Beschluss:

Die Planung soll wie vorgestellt fortgesetzt werden.

Einstimmig beschlossen

BUA/20221205/Ö2.1

Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

2.2 Bauantrag: Errichtung einer Terrassenüberdachung; FINr.: 148/4; Gemarkung Obertraubling; Regensburger Straße 8b, 93083 Obertraubling

Beschluss:

Dem Bauantrag Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück mit der FINr.: 148/4; Gemarkung Obertraubling, wird das gemeindliche Einvernehmen mit folgenden Maßgaben erteilt:

- Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Errichtung der Terrassenüberdachung mit einem Pultdach wird zugestimmt.
- Zusätzlich anfallendes Regenwasser ist an den Kanalbestand anzuschließen bzw. der Versickerung zuzuführen.
- Die Abstandsflächen sind vom Landratsamt Regensburg zu prüfen.
- Mögliche Änderungen an Erschließungsanlagen gehen zu Lasten der Bauherren.

Einstimmig beschlossen

BUA/20221205/Ö2.2

Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

2.3 Bauantrag: Anbau einer Terrassenüberdachung mit PV-Modulen und Einbau eines Erkers; FINr.: 104/22; Gemarkung Obertraubling; Kuchläcker 23, 93083 Obertraubling

GR-Mitglied Will erkundigte sich, ob die Abstandsflächenübernahme ein Problem darstelle, da im betroffenen Bereich eine Garage errichtet wurde.

Bauamtsleiter Igl führte aus, dass gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO Garagen einschließlich ihrer Nebenräume in Abstandsflächen errichtet werden dürfen. Dies gilt ebenfalls für übernommene Abstandsflächen.

Beschluss:

Dem Bauantrag auf Anbau einer Terrassenüberdachung mit PV-Modulen und Einbau eines Erkers auf dem Grundstück mit der FINr.: 104/22; Gemarkung Obertraubling, wird das gemeindliche Einvernehmen mit folgenden Maßgaben erteilt:

- Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Errichtung der Terrassenüberdachung als auch der Anbau eines Erkers mit einem Pultdach wird zugestimmt.
- Einer Befreiung hinsichtlich der Überschreitung des Baufensters nach Südosten hin um ca. 1,50 m durch den Anbau der Terrassenüberdachung wird zugestimmt.
- Zusätzlich anfallendes Regenwasser ist an den Kanalbestand anzuschließen bzw. der Versickerung zuzuführen.
- Abstandsflächen sind durch das Landratsamt Regensburg zu überprüfen.
- Mögliche Änderungen an Erschließungsanlagen gehen zu Lasten der Bauherren.

Einstimmig beschlossen

BUA/20221205/Ö2.3

Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

2.4 Bauantrag: Balkonanbau an ein bestehendes Wohnhaus im Dachgeschoss; FINr.: 89/28; Gemarkung Obertraubling;

Beschluss:

Dem Bauantrag auf Balkonanbau im Dachgeschoss eines bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück mit der FINr.: 89/28; Gemarkung Obertraubling, wird das gemeindliche Einvernehmen mit folgenden Maßgaben erteilt:

- Abstandsflächen sind durch das Landratsamt Regensburg zu prüfen.
- Mögliche Änderungen an Erschließungsanlagen gehen zu Lasten des Bauherrn.

Einstimmig beschlossen

BUA/20221205/Ö2.4

Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

2.5 Bauantrag: Neubau von 4 Reihenhäusern; FINr.: 125/112; Gemarkung Niedertraubling; Kleinfeldstraße, Niedertraubling, 93083 Obertraubling

Bereits in der Vorbesprechung mit den Fraktionsvorsitzenden kamen Fragen zur GRZ auf. Bauamtsleiter Igl erläuterte hierzu, dass im Schreiben des LRA auf die GRZ1 verwiesen wird, welche mit 0,26 die Obergrenze von 0,4 einhält. Für die Berechnung ist nur die Grundfläche des Gebäudes ausschlaggebend. In die Berechnung der GRZ2 sind sämtliche versiegelten Flächen einzubeziehen. Diese liegt inkl. des zu errichtenden Parkplatzes, jedoch mit der Maßgabe, dass die Zufahrt nur z.T. versiegelt wird bei 0,59 und somit ebenfalls innerhalb des erlaubten Rahmen von 0,6.

Beschluss:

Dem Bauantrag Neubau von 4 Reihenhäusern auf dem Grundstück mit der FINr.: 125/112; Gemarkung Niedertraubling, wird das gemeindliche Einvernehmen mit folgenden Maßgaben erteilt:

- Es müssen vor Erteilung der Baugenehmigung mindestens 9 Stellplätze nachgewiesen werden.
- Die Deutsche Bahn AG ist im Bauantragsverfahren zu beteiligen.
- Abstandsflächen sind vom Landratsamt Regensburg zu überprüfen.
- Mögliche Änderungen an Erschließungsanlagen gehen zu Lasten der Bauherren.

Einstimmig abgelehnt

BUA/20221205/Ö2.5

Ja: 0 Nein: 11 Anwesend: 11

2.5.1 Bauantrag: Neubau von 4 Reihenhäusern; FINr.: 125/112; Gemarkung Niedertraubling; Kleinfeldstraße, Niedertraubling, 93083 Obertraubling - weiterer Beschluss

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt das Landratsamt darauf hinzuweisen, dass ein Spielplatz gem. der Kinderspielplatzsatzung zu errichten bzw. abzulösen ist sowie das s.g. Duplex-Parker nur als ein Stellplatz angerechnet werden. Des Weiteren ist bei einer Genehmigung

durch das LRA die Dachbegrünung der Garagen im Bescheid festzusetzen ebenso wie die Teilversiegelung der Zufahrt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

BUA/20221205/Ö2.5.1

2.6 Bauantrag: Ausbau Garagendachgeschoss zu einer Wohneinheit; FINr.: 104/3; Gemarkung Obertraubling; Am Bergacker 22, 93083 Obertraubling;

GR-Mitglied Kanzelsberger bat um Prüfung, welche Gebühren und Steuern durch die Nachgenehmigung nicht verlangt wurden. Diese sind - soweit rechtlich möglich - nachzufordern.

Beschluss:

Dem Bauantrag auf Ausbau des Garagendachgeschosses zu einer Wohneinheit auf dem Grundstück mit der FINr.: 104/3; Gemarkung Obertraubling, wird das gemeindliche Einvernehmen mit folgenden Maßgaben erteilt:

- Vor Erteilung der Baugenehmigung ist ein zeichnerischer Stellplatznachweis mit 13 Stellplätzen vorzulegen.
- Die entstehenden Abstandsflächen durch die zusätzliche Wohneinheit sind vom Landratsamt zu prüfen.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 10 Nein: 1 Anwesend: 11

BUA/20221205/Ö2.6

2.7 Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheides vom 19.11.2009 Nr. S43-2009-1372; FINr.: 120/12; Gemarkung Niedertraubling; Hofmarkstraße, Niedertraubling, 93083 Obertraubling

Beschluss:

Dem Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids Nr. 1372/2009 vom 19.11.2009 zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück FI.Nr. 120/12 Gemarkung Niedertraubling, Hofmarkstraße, wird das gemeindliche Einvernehmen mit folgenden Maßgaben erteilt:

- Die bisherigen Auflagen und Nebenbestimmungen des Vorbescheids S43-2009-1372 gelten weiterhin.
- Weitere Maßgaben bleiben dem späteren Bauantragsverfahren vorbehalten.

Einstimmig beschlossen
Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

BUA/20221205/Ö2.7

2.8 Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten und 10 Stellplätzen; FINr.: 6/1; Gemarkung Obertraubling; Kreuzhofstraße 11, 93083 Obertraubling

GR-Mitglied Bäumel brachte an, dass die unterschiedlichen Gebäudehöhen beim Anbau und beim Bestand kein schönes Bild ergeben.

GR-Mitglied Will bat darum, vor Weiterleitung des Antrags an das LRA, die GRZ zu überprüfen.

Erster Bürgermeister Graß gab an, dass im Bestand 3 Wohneinheiten vorhanden wären. Hierzu ergänzte GR-Mitglied Wagner, dass in diesem Fall 11 Stellplätze nachgewiesen werden müssten.

Beschluss:

Dem Antrag auf Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten und 10 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 6/1 Gemarkung Obertraubling, wird das gemeindliche Einvernehmen mit folgenden Maßgaben erteilt:

- Der fehlende Entwässerungsplan ist vor Erteilung der Baugenehmigung bei der Gemeinde vorzulegen.
- Die GRZ ist gesondert durch die Gemeindeverwaltung zu prüfen.
- Bei 3 Wohneinheiten im Bestand ist ein korrigierter Stellplatznachweis vorzulegen.
- Zusätzlich anfallendes Regenwasser ist an den Kanalbestand anzuschließen.
- Abstandsflächen sind vom Landratsamt Regensburg zu prüfen.
- Änderungen an Erschließungsanlagen gehen zu Lasten der Bauherren.

Mehrheitlich beschlossen

BUA/20221205/Ö2.8

Ja: 10 Nein: 1 Anwesend: 11

3 Lichtsignalanlage und Parkregelung Schloßstraße Vorlage: 10.4/017/2022

3.1 Standorte der Fußgängerquerung

Grundsätzlich kommen für die Fußgängerquerung drei Standorte in Frage. Der Standort beim Feuerwehrhaus bietet eine sehr geringe Aufstellfläche, zudem ist dieser Standort in der Bürgerversammlung in Niedertraubling negativ bewertet worden. Die weiteren Alternativen für eine Querung wären im Bereich der Einmündung zur Tassilostraße. In Richtung Obertraubling ist eine Ampel jedoch zu nah an der Bahnunterführung. Die optimalste Lösung wäre zwischen den beiden Bushaltestellen. Dies müsste jedoch von einem Fachplaner geprüft werden, da der Platz sehr begrenzt ist. GR-Mitglied Will regte an, auch die Möglichkeit einer Querungshilfe mit einer Mittelinsel in diesem Bereich zu überprüfen, da diese den größtmöglichen Sicherheitsaspekt bietet.

GR-Mitglied Bäumel fragte nach, ob bekannt sei, wie viele Schulkinder die Bushaltestelle an der Tassilostraße benutzen. Da eine Fußgängerampel bei einigen Bürgern kritisch gesehen wird, sollte die Errichtung nochmals abgewogen werden.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt die Anzahl der Schulkinder, die die Bushaltestelle an der Tassilostraße benutzen (auch für die folgenden Schuljahre) zu eruieren. Die Möglichkeit einer Fußgängerquerung soll anschließend erneut diskutiert werden.

3.2 Parksituation

Erster Bürgermeister Graß und GR-Mitglied Viehbacher sprachen sich gegen ein beidseitiges Halteverbot über die gesamte Länge aus, da eine erhöhte Geschwindigkeit aller Verkehrsteilnehmer die Folge wäre.

GR-Mitglied Wagner sprach sich für Parkbuchten in der Größe von PKWs aus, sodass keine Wohnwägen o.Ä. die Straße zuparken können

Die GR-Mitglieder Kanzelsberger und Aukofer sprachen sich für eine Radspur auf beiden Seiten aus.

Für die weitere Diskussion sind die Möglichkeiten, Voraussetzung und Folgen von Fahrradschutzstreifen zu eruieren. Im Besonderen soll auch der Unterschied bei einer durchgezogenen und einer gestrichelten Linie des Fahrradschutzstreifens dargestellt werden.

4 Informationen und Anfragen

4.1 Erneuerung des Flutlichts beim FC Oberhinkofen

Bauamtsleiter Igl gab die Information weiter, dass die Erneuerung der Flutlichtanlage des FC Oberhinkofen zwischenzeitlich vergeben wurde. Die Arbeiten sollen bis März fertiggestellt werden.

4.2 Sachstand zur Förderung von Balkonsolaranlagen

Auf Anfrage von GR-Mitglied Kanzelsberger gab Bauamtsleiter Igl bekannt, dass bisher 10 Anlagen gefördert wurden. Der Höchstbetrag der Förderung wurde kaum ausgeschöpft.

4.3 Zaunbeschädigung bei der FW Niedertraubling

GR-Mitglied Will informierte die Verwaltung über eine Beschädigung am Zaun der FW Niedertraubling.

4.4 Falschparker im Bereich der Grundschule

GR-Mitglied Aukofer gab an, dass außerhalb des Schulparkplatzes ein rotes Auto falsch parkt. Es liegt nahe, dass dies eine Lehrerin ist, daher soll ein Hinweis an die Schulverwaltung erfolgen.

4.5 Baufortschritt des Umbaus der Landshuter Str. 8

GR-Mitglied Aukofer erkundigte sich nach dem Sachstand zum Umbau der Landshuter Str. 8. Bauamtsleiter Igl gab an, dass nach mehreren Monaten Stillstand durch den Baumeister nun Firsten zur Ausführung gesetzt wurden. Seit Montag, den 05.11.22 laufen die Arbeiten wieder.

4.6 Laub auf der Brücke am Mühlenweg

GR-Mitglied Viehbacher bat darum, dass die Gehwegbrücke am Mühlenweg von Laub befreit wird.

4.7 Fußwegverbindung Schlittenberg

GR-Mitglied Viehbacher bat darum, den Gehweg entlang des Schlittenbergs wieder instand zu setzen. Besonders die Gehwegeinfassung hätte sich die Natur wieder zurückerobert.

4.8 Ertüchtigung Naturlehrpfad

GR-Mitglied Bäumel gab an, dass der Naturlehrpfad immer weiter zuwächst. Erster Bürgermeister Graß will gemeinsam mit der DBU / Förster eruieren, welche Möglichkeiten es zum Erhalt bzw. zur Ertüchtigung der Anlage gibt.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Rudolf Graß um 20:50 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend fand eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Rudolf Graß
Erster Bürgermeister

Matthias Igl
Schriftführung