

## **Niederschrift über die am 21.10.2024 stattgefundene öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses**

---

<b>Beginn:</b>	18:00 Uhr	
<b>Sitzungsort:</b>	Ratssaal	
<b>Vorsitzender:</b>	Herr Bachmann	Bürgermeister
<b>Schriftführerin:</b>	Frau Stuckenbrock	Sekretärin Bauamt
<b>Anwesende:</b>	5 Stadträte	(sh. Anwesenheitsliste)
	2 Ortsvorsteher	(sh. Anwesenheitsliste)
	5 Sachkundige Einwohner	(sh. Anwesenheitsliste)
	Herr Brandt	Bauamtsleiter
	Frau Petzold	Sach. Bau
<b>Entschuldigt:</b>	Herr Weichold (privat)	

---

### **TOP1) Eröffnung der Sitzung durch den Bürgermeister**

Herr Bachmann begrüßt alle Anwesenden zur öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses.

### **TOP2) Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, Anwesenheit und Beschlussfähigkeit**

Die Einladung ging allen ordnungsgemäß zu. Die Anwesenheit ist der Anwesenheitsliste zu entnehmen. Die Beschlussfähigkeit kann festgestellt werden.

### **TOP3) Feststellung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung ging allen mit der Einladung zu. Bauantrag 123/2024 wird aus der Sitzung gestrichen. Es folgt die Abstimmung zur Bestätigung der heutigen Tagesordnung.

<b>Abstimmung:</b>	<b>Ja:</b>	<b>Nein:</b>	<b>Enthalten:</b>
<b>5+1</b>	<b>6</b>	-	-

### **TOP4) Benennung von 2 Stadträten zur Protokollunterzeichnung**

Stadträtin Zisowsky und Stadtrat Stark werden zur Protokollunterzeichnung der heutigen Sitzung benannt.

### **TOP5) Bestätigung des Protokolls vom 05.08.2024.**

Es gibt keine Einwände oder Änderungswünsche. Herr Bachmann bittet um Abstimmung.

<b>Abstimmung:</b>	<b>Ja:</b>	<b>Nein:</b>	<b>Enthalten:</b>
<b>5+1</b>	<b>4</b>	-	<b>2</b>

### **TOP6) Anfragen und Meinungen der Bürgerinnen und Bürger.**

Keine Anfragen.

### **TOP7) Bauanträge**

Herr Brandt trägt Bauanträge vor und präsentiert die dazugehörigen Pläne und Darstellungen am Bildschirm.

- **BA 121/2024 Errichtung Lagerhalle auf bestehendes Kellergeschoss des Wohnhauses, Flst. Nr. 342, Gmkg. Lengelfeld, Parkstraße**

Der Bauherr plant die Errichtung einer Lagerhalle in Mauerwerk- und Ziegelbauweise auf ein bestehendes Kellergeschoss eines ehemaligen Wohnhauses. Es wird eine Bruttogrundfläche von ca. 287,00 m<sup>2</sup> überbaut. Die Fläche des Vorhabens kann dem Innenbereich zugeordnet werden, sodass eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt. Der FNP-Entwurf stellt das Flurstück als allgemeines Wohngebiet dar. Jedoch können nach § 4 Abs.3 Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Des Weiteren fügt sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Trinkwasserversorgung ist über die zentrale Wasserversorgung gesichert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt in der Sammelkanalisation im Mischsystem. Die Löschwasserversorgung ist aus dem öffentlichen Netz gesichert und die Abstandsflächen liegen auf dem eigenen Grundstück. Das Vorhaben ist folglich allgemein zulässig, es wird seitens der Stadtverwaltung vorgeschlagen, dem Bauantrag zuzustimmen. Da es sonst keine Fragen oder Einwände gibt erfolgt die Abstimmung.

<b>Beschluss: 121/2024:</b>				
Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung Lagerhalle auf bestehendes Kellergeschoss des Wohnhauses, Flst. Nr. 342, Gmkg. Lengenfeld, Parkstraße.				
<b>Abstimmung:</b>	<b>Ja:</b>	<b>Nein:</b>	<b>Enthalten:</b>	<b>Befangen:</b>
<b>Anwesend: 5+1</b>	<b>6</b>	-	-	-

- **BA 122/2024 Aufschüttung von 700 m<sup>2</sup> Mineralgemisch, Herstellen von Stell- und Wendepplatz für Anhänger/ Container, Flst. Nr. 492/13, Gmkg. Irfersgrün, Lengenfelder Straße**

Der Bauherr plant die Aufschüttung von 700 m<sup>2</sup> Mineralgemisch zur Herstellung von einem Stell- und Wendepplatz für Anhänger und Container. Als Kompensation möchte der Bauherr 5 Bäume entlang des Grabens pflanzen, ein genauer Standort für diese ist noch festzulegen und aufgrund von vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen mit dem ZWAV abzustimmen. Die Fläche des Vorhabens kann dem Außenbereich zugeordnet werden, weshalb eine Beurteilung nach § 35 BauGB erfolgt. Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Solche Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Die Voraussetzungen für die Erschließung sind gegeben. Die Löschwasserversorgung ist laut Stellungname der Feuerwehr Lengenfeld vom 25.09.2024 und der ZWAV vom 12.09.2024 gesichert, Trink- und Schmutzwasser wird nicht benötigt. Der Ortschaftsrat hatte keine Einwände hervorgebracht. Die Stadtverwaltung weist allerdings darauf hin, dass sich derzeit auf dem Flst. Nr. 492/13 ein fester Verkauf befinde, welcher auch durch das Gewerbeamt genehmigt ist. Jedoch stellt der Stell- und Wendepplatz keine Verkaufsfläche dar. Deshalb stoßen wir das Landratsamt diesbezüglich an, zu prüfen ob ggf. ein Umnutzungsantrag notwendig ist seitens des Bauherrn. Außerdem ist auf die Einhaltung des Gewässerrandstreifen von 10 m zu achten, diesbezüglich weisen wir auf die beauftragten Maßnahmen der Wasserbehörde im Schreiben vom 11.04.2024 hin.

Das Vorhaben ist folglich allgemein zulässig, es wird seitens der Stadtverwaltung vorgeschlagen, dem Bauantrag zuzustimmen.

- Bürgermeister Bachmann findet die Ansicht des Objektes nicht sonderlich schön für das Ortsbild.
- Die Einwohner des Ortsteils würden das Angebot häufig nutzen, so Ortsvorsteherin Zisowsky.

Da es keine weiteren Fragen gibt erfolgt die Abstimmung.

<b>Beschluss: 122/2024:</b>				
Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Aufschüttung von 700 m <sup>2</sup> Mineralgemisch, Herstellen von Stell- und Wendepplatz für Anhänger/ Container, Flst. Nr. 492/13, Gmkg. Irfersgrün, Lengenfelder Straße				
<b>Abstimmung:</b>	<b>Ja:</b>	<b>Nein:</b>	<b>Enthalten:</b>	<b>Befangen:</b>
<b>Anwesend: 5+1</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**18:14 Uhr Ortsvorsteher Ron Bauer nimmt an der Sitzung teil.**

- **124/2024 Antrag auf Bereitstellung von Fördermittel aus dem Förderrichtlinie Dach und Fassade, Flst. Nr. 255/c, Gmkg. Lengenfeld, Tischendorfstraße Sanierungsvereinbarung**

Herr Brandt trägt anhand einer Präsentation vor. Hier handelt es sich um einen Antrag auf Bereitstellung von Fördermitteln aus dem Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“- SDP/ „Lebendige Zentren“ – LZP. Flurstück 255/c der Gmkg. Lengenfeld, welches im Erhaltungsgebiet „Stadtkern Lengenfeld“ liegt. Die Maßnahme würde zu 25% gefördert, so Herr Brandt.

- Erneuerung der Dacheindeckung, Dachklempnerarbeiten sowie Gerüstbau

In der Präsentation wird eine Übersicht der Angebote gezeigt. Die Förderung errechnet sich nach dem günstigsten Angebot. So dass man auf eine Gesamtsumme von 55.170,36 € kommt, bei 25% Förderung wären das dann 13.792,59 € und der Eigenanteil der Stadt Lengenfeld beläuft sich auf 2.758,52 €.

<b>Beschluss: 124/2024:</b>				
Der Technische Ausschuss stimmt der Sanierungsvereinbarung Tischendorfstraße Flst. Nr. 255/c, Erneuerung der Dacheindeckung, Dachklempnerarbeiten und Gerüstbau mit einer Förderung von 25%, also 13.792,59 € zu.				
<b>Abstimmung:</b>	<b>Ja:</b>	<b>Nein:</b>	<b>Enthalten:</b>	<b>Befangen:</b>
<b>Anwesend: 5+1</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## **TOP 8) Informationen**

Herr Brandt informiert über die aus Fristgründen bereits in der laufenden Verwaltung behandelten Bauanträge.

- **Schaffung eines Rückhaltevolumens, Flst. Nr. 1076, Gmkg. Waldkirchen, Irfersgrüner Straße**

Der Bauherr plant die Schaffung eines Rückhaltevolumens für den Havariefall an der Biogasanlage der Milchproduktion. Der Bauort befindet sich im Außenbereich. Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 1 BauGB ein privilegiertes Vorhaben, da es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Der Ortschaftsrat hat keine Einwände. Aus Fristgründen wurde das Vorhaben als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt. Eine positive Stellungnahme erfolgte per 01.10.2024.

- Herr Forbriger möchte wissen, für was genau das Rückhaltevolumen ist. Dies dient zum Auffangen von Gärsubstraten im Notfall, so Herr Bachmann.

- **Neubau Pulverherstellung, Flst. Nr. 493/43, 493/45, Gmkg. Grün, Plohnbachstraße**

Der Bauherr plant das Vorhaben „Neubau Pulverherstellung“. Er möchte dieses Gebäude in Stahlunterkonstruktion und Stahlstützen erbauen. Es wird eine Bruttogrundfläche von ca. 189,75 m<sup>2</sup> bebaut. Der Bereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grüner Höhe“, weshalb eine Beurteilung nach § 30 BauGB erfolgt. Das Vorhaben ist folglich zulässig und wird aus Fristgründen als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt. Eine positive Stellungnahme erfolgte per 19.09.2024.

**- Neubau Zweifamilienhaus mit Verbindungsbau, Flst. Nr. 315/1, Gmkg. Waldkirchen, Hauptstraße**

Man plant die Errichtung eines nicht unterkellerten Zweifamilienhauses mit Verbindungsbau. Es handelt sich um einen Neubau, welcher im Wesentlichen aus zwei eingeschossigen Nutzungseinheiten besteht und mit einem zweigeschossigen Verbindungsbau zusammengeführt ist. Die Bruttogrundfläche beträgt ca. 437,93 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben kann dem Innenbereich zugeordnet werden. Löschwasserversorgung ist aus dem öffentlichen Netz gesichert. Das Vorhaben ist folglich unter Erbringung der notwendigen Unterlagen und der Beachtung der Hinweise durch den Ortschaftsrat allgemein zulässig. Aus Fristgründen wurde das Vorhaben als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt. Eine positive Stellungnahme erfolgte per 01.10.2024.

**- Umnutzung ehem. Scheune zu Wohnhaus, Flst. Nr. 6/4, Gmkg. Weißensand, Kiefernweg**

Der Bauherr plant die Umnutzung einer ehemaligen Scheune zu einem Wohnhaus. Dieses soll teilweise in Mauerwerk-Bauweise umgebaut werden. Die Bruttogrundfläche beträgt ca. 234m<sup>2</sup> und das Blechdach soll eine Dachneigung von 40° haben. Es handelt sich um ein s. g. teilprivilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB. Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung ist das Leitungsrecht über die Flurstücke 6/3 und 6/5, sowie Angaben zur Einleitung und ein entsprechender Antrag bei der Wasserbehörde noch nachzuweisen bzw. einzureichen. Gemäß der Stellungnahme der Feuerwehr der Stadt Lengenfeld vom 24.09.2024 ist zu dem die Brandbekämpfung sichergestellt. Der Ortschaftsrat hatte keine Einwände. Das Vorhaben ist unter Erbringung der vorgenannten Auflagen allgemein zulässig und wurde aus Fristgründen als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt. Eine positive Stellungnahme erfolgte per 01.10.2024.

***Frau Petzold trägt nun vor.***

**- Errichtung eines Balkons an bestehendes Wohnhaus, Flst. Nr. 34/14, Gmkg. Abhorn, Rodewischer Straße**

Hier plant der Bauherr eine Balkonanlage mit Stahltragwerk am eigenen Wohnhaus. Die Bruttogrundfläche beträgt ca. 7,2 m<sup>2</sup>. Der Balkon lagert auf vier Stahlstützen. Die Fläche des Vorhabens kann dem Innenbereich zugeordnet werden. Trinkwasser wird nicht benötigt, das Niederschlagswasser soll versickern. Die Löschwasserversorgung ist aus dem öffentlichen Netz gesichert. Das Vorhaben ist folglich allgemein zulässig und der Ortschaftsrat hatte keine Einwände. Eine positive Stellungnahme erfolgte per 06.09.2024.

**- Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Flst. Nr. 995/7, Gmkg. Lengenfeld, Eicher Weg**

Der Bauherr plant die Errichtung eines nicht unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhauses in Porenbeton-Mauerwerk-Bauweise mit Brettbinderdach als Satteldach, welches eine Neigung von ca. 28° hat. Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt ca. 115,05 m<sup>2</sup>. Die Fläche des Vorhabens kann dem Innenbereich zugeordnet werden, sodass eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt. Das Wegerecht über das Flst. Nr. 995/8 ist noch nachzuweisen. Das Vorhaben ist folglich unter Nachreichung der erforderlichen Unterlagen allgemein zulässig, daher wurde das Vorhaben aus Fristgründen als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt. Eine positive Stellungnahme erfolgte per 19.09.2024.

- Frau Zisowsky möchte wissen, ob die Bauaufsicht das Gebiet wirklich dem Innenbereich zuordnet. Frau Petzold bestätigt dies.
- Herr Frank möchte wissen wie die Ausrichtung zu den anderen beiden Gebäuden aussieht. Ob diese gleich ist.
- Hierzu kenne man noch keine genauen Ansichten, so Herr Bachmann.
- Herr Forbriger fragt, ob das Flst. Nr. 995/8 der Stadt gehört. Herr Bachmann kann keine genaue Angabe machen und beauftragt das Bauamt um Frau Petzold, dies in Erfahrung zu bringen. Es gibt keine weiteren Fragen.

**- Errichtung eines Treppenhauses und Teilerneuerung Dachkonstruktion, Flst. Nr. 49/7, Gmkg. Schönbrunn, Obere Dorfstraße**

Der Bauherr möchte ein Treppenhaus in Mauerwerkbauweise errichten und eine Teilerneuerung der Dachkonstruktion als Pfettendach durchführen. Die Bruttogrundfläche soll ca. 63 m<sup>2</sup> sein. Die Fläche des Vorhabens kann dem Innenbereich zugeordnet haben, sodass eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt. Das Niederschlagswasser soll in eine vorhandene Bachverrohrung fließen. Die Löschwasserentsorgung ist gesichert und der Ortschaftsrat hatte keine Einwände. Das Vorhaben wurde aus Fristgründen als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt und eine positive Stellungnahme erfolgte per 10.10.2024.

**TOP 9) Information durch den Bürgermeister**

Herr Bachmann informiert darüber, dass der erste Bauabschnitt zur Sanierung im Stadtbad dem Ende zugeht. Des Weiteren wären noch Restarbeiten am Tischendorfplatz zu verrichten. Hier gibt es allerdings Probleme mit dem Netzausbau der Enviam. Da die Baufirma dadurch ihre Arbeiten nicht weiterführen kann, entschied man sich vorerst auf einer anderen Baustelle weiter zu machen. Die Restarbeiten belaufen sich dann auf 2-3 Wochen.

Frau Zisowsky fragt, ob es zu förderrechtlichen Problemen durch die Verzögerung kommt. Dem ist nicht so, laut Bauamtsleiter Herr Brandt.

Herr Frank möchte wissen, ob die ursprünglich geplanten Parkplätze auf der Tischendorfstraße im Bauvolumen noch enthalten sind. Dies verneint Herr Brandt. Das wäre dann eine separate Maßnahme.

**TOP 10) Anfragen Stadträte, Ortschaftsräte und sachkundige Einwohner**

- Herr Bauer erkundigt sich über die Baumaßnahme in der Turnhalle an der Kita Waldkirchen. Er möchte wissen, ob es sich hier um den Schimmelbefall handelt. Dies sei der Fall, so Bauamtsleiter Herr Brandt.

- Frau Zisowsky äußert sich sehr positiv über die Optik des neu entstandenen Pyramidenplatzes in Irfersgrün. Die Beleuchtung dessen wäre laut Anwohner allerdings viel zu hell. Hier wäre es schön, wenn man sich eventuell noch einmal über ein anderes Lichtkonzept Gedanken machen könnte. Auch die Frage, ob eine Lichtberechnung gemacht wurde, kommt von Herrn Forbriger noch auf. Dies kann Herr Brandt nicht beantworten und würde sich nochmals genauer informieren. Des Weiteren weist Herr Forbriger auf die 5 defekten Lampen am Dr. Dittes Denkmal hin. Diese könnten eventuell mit einem Blitzeinschlag zusammenhängen.

- Herr Schawaller möchte wissen wie der weitere Werdegang mit der Mauer an der Tischendorfstraße ist. Es wurden bereits diverse Arbeiten verrichtet, so Herr Bachmann.

Es gibt keine weiteren Anfragen.

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:56 Uhr.

Lengenfeld, 21.10.2024

.....  
Herr Bachmann  
Bürgermeister

.....  
Frau Stuckenbrock  
Schriftführerin

.....  
Frau Zisowsky  
Stadträtin

.....  
Herr Stark  
Stadtrat