

NIEDERSCHRIFT

**über die öffentliche
9. Sitzung des Bau-, Stadtplanungs- und Umweltausschusses
am Mittwoch, den 09.11.2022
im großen Sitzungssaal, Neues Rathaus**

Beginn: 16:01 Uhr

Ende: 17:25 Uhr

ANWESEND:

- VORSITZENDER -

Günther Pammer

Vertretung für Herrn OB Dr. Moser

- MITGLIEDER -

Karl-Heinz Gollwitzer

Thomas Hartmann

Franz Xaver Heigl

Christian Heilmann-Tröster

Christian Kilger

Paul Linsmaier

Alfred Ortman

Harald Schiller

Ewald Tremel

- 1. STELLVERTRETER -

Oliver Antretter

Vertretung für Herrn StR Stern

Josef Kandler

Vertretung für Herrn StR Holler

Sophia Tröster

Vertretung für Herrn StR Krenn

- SCHRIFTFÜHRERIN -

Theresa Hiendl

- VERWALTUNGSREFERENTEN -

Klaus Busch

Hartmut Krause

Christoph Strasser

Bianca Wanninger

Iris Zisler

ABWESEND:

- VORSITZENDER -

Dr. Christian Moser entschuldigt

- MITGLIEDER -

Anton Holler entschuldigt

Johannes Krenn entschuldigt

Karl Stern entschuldigt

TAGESORDNUNG:

1. Bekanntgaben
2. Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 21.09.2022 (8. Sitzung)
3. Antrag der Stadtratsfraktion der Freien Wähler -
Prüfung Kaltes Nahwärmenetz bei Neubaugebieten
Sachgebiet 41
4. Errichtung eines Kindergartens mit Kinderkrippe im Bezirksklinikum Mainkofen, auf dem
Grundstück Fl.Nr. 1153/21 der Gemarkung Natternberg
Sachgebiet 40
5. Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils acht Wohnungen und Tiefgarage in
der Schmiedstraße 2, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1171 der Gemarkung Natternberg;
hier: Antrag auf Vorbescheid
Sachgebiet 40
6. Anfragen

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden, erklärt, dass frist- und formgerecht geladen wurde, stellt die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

Einwände gegen die vorliegende TO werden nicht erhoben.

TOP 1 Gegenstand:
 Bekanntgaben

Es liegen keine öffentlichen Bekanntgaben auf.

TOP 2 Gegenstand:
 Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 21.09.2022 (8. Sitzung)

Die Niederschrift über die vergangene öffentliche Sitzung wurde den Stadtratsmitgliedern mit Ladung zur heutigen Sitzung in das Ratsinformationssystem zur Einsichtnahme bereitgestellt. Einwendungen wurden auf Nachfrage des Vorsitzenden nicht erhoben.

TOP 3 Gegenstand:
 Antrag der Stadtratsfraktion der Freien Wähler -
 Prüfung Kaltes Nahwärmenetz bei Neubaugebieten

Frau Wanninger hält den Sachvortrag zur Beschlussvorlage.

Der Vorsitzende Herr Pammer weist darauf hin, dass es in Eichberg eine private Initiative gibt, die dort das neu geplante Baugebiet mit Nahwärme versorgen will. Er versteht nicht, warum zwei Stadträte der Freien-Wähler-Stadtratsfraktion im Stadtrat am 26.09.2022 gegen den Bebauungsplan gestimmt haben. Für ihn steht das in Widerspruch zu dem vorliegenden Antrag zur kalten Nahwärme.

Herr StR Heigl zeigt sich auch verwundert, dass zwei Stadträte der Stadtratsfraktion der Freien Wähler gegen den Bebauungsplan und die damit verbundene Nahwärmeversorgung in Eichberg gestimmt haben, obwohl ihre Stadtratsfraktion den Antrag zur „Prüfung eines kalten Nahwärmenetzes bei Neubaugebieten“ gestellt hat. Er teilt mit, dass er im Vorfeld der Sitzung mit den Stadtwerken Deggendorf und Herrn Strasser über das Nahwärmenetz gesprochen hat. Herr StR Heigl zählt den Ort Eidsberg bei Grafing und die Stadt Hauzenberg auf, denn dort gibt es schon Nahwärmenetze. In der Stadt Hauzenberg gibt es das Nahwärmenetz schon seit dem Jahr 1995 und dort baut die Stadt schon ein zweites Heizkraftwerk für das Nahwärmenetz. Er merkt an, dass man sich bei der Erwärmung des Wassers im

Wärmeerzeuger Gedanken machen muss, mit welcher Wärmequellen das Heizkraftwerk betrieben wird. Am Dorf würde es Sinn machen, wenn man Hackschnitzel als Wärmequelle für das Nahwärmenetz nutzen könnte. Herr StR Heigl erzählt, dass ein Landwirt aus Seebach mit dem Gedanken gespielt hat, ein Heizkraftwerk für die Nahwärmeversorgung zu bauen. Jedoch ist die Umstellung auf eine Nahwärmeversorgung im Bestand nicht so einfach und auch nicht wirtschaftlich, deswegen hat sich der Landwirt gegen das Heizkraftwerk für die Nahwärmeversorgung entschieden.

Herr Strasser legt dar, dass sich die Stadtverwaltung zum Thema kalter Nahwärme Gedanken gemacht hat. Doch die Implementierung eines kalten Nahwärmenetzes erscheint bei Neubaugebieten einfacher als bei bereits bestehende Wohngebieten, da im Zuge der verkehrlichen Neuerschließung als auch der Versorgung des Gebiets mit Wasser, Abwasser usw. die für das kalte Nahwärmenetz benötigten Rohrleitungen gleich mit verlegt werden können. Er ist anfangs auch skeptisch gewesen. Bei der kalten Nahwärme sind die Transportwege meist kürzer als bei der Fernwärme, deswegen sind die Betriebstemperaturen niedriger. Es bietet sich an, in dem Baugebiet „Stauffendorf-Ost“ die Machbarkeit eines Nahwärmenetzes zu untersuchen, da dort die notwendigen Erschließungsarbeiten noch nicht abgeschlossen sind.

Herr StR Heigl erwidert, dass immer ein Versorgungsnetz aufgebaut werden muss. Außerdem muss sich ein Bauherr auch eine Wärmepumpe kaufen. Der Aufbau eines solchen Netzes ist mit sehr hohen Kosten verbunden.

Herr StR Tremml möchte wissen, ob in einem Gebäude eine weitere Heizquelle zur Erwärmung des Warmwasserspeichers benötigt wird, wenn das Gebäude mit kalter Nahwärme versorgt wird, da die Temperatur im Wasserspeicher von circa 20 °C auf 70 °C erhitzt werden muss. Zudem möchte er in Erfahrung bringen, wie der aktuelle Stand beim Bebauungsplan „Stauffendorf-Ost“ ist.

Frau Wanninger geht auf die erste Frage von Herrn StR Tremml ein. Sie erklärt, dass bei der kalten Nahwärme die Heizwärmeverteilung durch circa 20 °C warmes Wasser erfolgt, welches durch unterirdische Rohrleitung zum Endverbraucher gepumpt wird. Beim Endverbraucher kommt das transportierte Warmwasser in einer hauseigenen Übergabestation an und versorgt das Gebäude über eine Wärmepumpe mit Heizwärme. In der Wärmepumpe wird das circa 20 °C warme Wasser auf circa 70 °C erhitzt. Zusätzlich zur Wärmepumpe kann auch ein Pufferspeicher zur Warmwasserversorgung installiert werden.

Herr Strasser beantwortet die zweite Frage von Herrn StR Tremml. Er erläutert, dass ein Gutachter eingeschaltet worden ist. Der Gutachter bestätigt die Rechtsauffassung der Stadtverwaltung, dass der Kanal neu verlegt werden muss. Das Gutachten wurde an den Bauunternehmer weitergeleitet. Diesem wurde eine Frist gesetzt, um Stellung zum Gutachten zu nehmen. Diese Frist ist mittlerweile abgelaufen, weshalb die Stadt die nächsten anstehenden Schritte überlegt.

Herr StR Heilmann-Tröster berichtet, dass er zu Hause auch eine Wärmepumpe hat. Dafür benötigt er keinen Wasserspeicher oder keinen Erhitzer. Außerdem verteidigt er die Stadträte der Freien-Wähler-Stadtratsfraktion, die nicht anwesend sind. Er verweist darauf, dass die Stadträte nicht gegen die Nahwärme gestimmt haben, sondern gegen die Bebauung am Ortsrand von Eichberg. Herr StR Heilmann-Tröster fährt weiter fort, dass es auch eine Möglichkeit gibt, die Wärmegewinnung für das Nahwärmenetz aus der Restwärme des

Abwassers zu gewinnen. Er fügt hinzu, dass dies auch mit untersucht werden sollte. Falls das nicht passiert, dann stellt er einen Prüfantrag, damit die Restwärme des Abwasser als Wärmequelle mit untersucht wird.

Frau Wanninger verweist darauf, dass sie am Anfang ihres Sachvortrags ein paar Wärmequellen nannte und man könne die Liste der Wärmequellen auch noch um die Restwärme des Abwasser ergänzen.

Herr Strasser schlägt Herrn Heilmann-Tröster vor, dass die Restwärme des Abwasser als Wärmequelle mit untersucht werden soll.

Herr StR Heilmann-Tröster ist mit dem Vorschlag einverstanden.

Herr StR Antretter erinnert sich, dass im Baugebiet „Kreuth“ vom Investor angekündigt wurde, dort ein Nahwärmeversorgung zu errichten. Er möchte wissen, warum dies dort nicht errichtet worden ist.

Herr Krause schildert, dass das Nahwärmenetz nur eine Überlegung des Investors war. Dass ein Nahwärmenetz in „Kreuth“ gebaut werden soll, war nicht vertraglich festgesetzt. Der Investor entschied sich damals gegen ein Nahwärmenetz, da es für ihn nicht wirtschaftlich war.

Deswegen wurde für das vorgesehene Grundstück auf dem das Heizkraftwerk stehen sollte, ein Deckblatt für den Bebauungsplan beantragt, um dort ein Einfamilienhaus zu bauen.

Herr StR Antretter betont, dass dort der Baugrund auf Grund der geplanten Nahwärme teurer verkauft worden ist.

Herr Busch stellt klar, dass es sich bei der kalten Nahwärme um ein komplexes Thema handelt. Deswegen wurde dem Ausschuss auch der Beschlussvorschlag so wie geschrieben vorgelegt. Die Stadtverwaltung muss die rechtlichen Konsequenzen, die technische Umsetzung als auch die Wirtschaftlichkeit prüfen. Aus diesem Grund braucht die Stadtverwaltung mehr Zeit zur Bearbeitung der Antragsinhalte.

Herr StR Kilger erkundigt sich, ob beim Endverbraucher in der Hausübergabestation die Wärmepumpe integriert ist oder die Wärmepumpe separat eingebaut ist. Er berichtet, dass er das Nahwärmenetz in Eidsberg kennt. Dort muss zusätzlich zur Hausübergabestation noch eine Wärmepumpe eingebaut werden, was einen großen Kostenunterschied ausmacht. Er weiß, dass es in Eidsberg schwierig ist, eine Kostendeckung zu erreichen. Dort ist auch jemand vor Ort, der sich Tag und Nacht um die Heizzentrale kümmert.

Frau Wanninger sagt, dass dies in der weiteren Bearbeitung des Antrags geklärt wird, denn bei seiner Frage handelt es sich um die technische Ausführung. Die Stadtverwaltung braucht Zeit, um sich mit dem Thema rechtlich und technisch zu befassen.

Herr StR Gollwitzer regt an, dass die Stadtverwaltung mit der Stadtbau GmbH Deggendorf Kontakt aufnehmen soll. Die Stadtbau GmbH Deggendorf hat in der Dr.-Kollmann-Straße ein Heizzentrale gebaut. Man könnte die Stadtbau GmbH Deggendorf nach ihren Erfahrungen fragen.

Der Vorsitzende Herr Pammer versichert Herrn StR Gollwitzer, dass die Stadtverwaltung mit der Stadtbau GmbH Deggendorf diesbezüglich in Kontakt tritt.

Des Weiteren beantwortet Herr StR Gollwitzer die Fragen von Herrn StR Kilger und erklärt an einem Beispiel in der Metzergasse, dass die Hausübergabestation und die Wärmepumpe

getrennt voneinander sind. In der Hausübergabestation ist alles notwendige für die Haustechnik eingebaut.

Herr Strasser recherchiert kurz im Internet stellt klar, dass in Gegensatz zu herkömmlichen Wärmenetzen die Warmwassererzeugung und Gebäudeheizung nicht direkt über Wärmetauscher, sondern über Warmwasserwärmepumpen erfolgt.

Herr StR Ortmann ist der Ansicht, dass Nahwärme bei Wohnanlagen und Eigentumswohnungen sinnvoll ist. In Neubaugebieten mit Einfamilienhäusern jedoch bedeutet dies einen Anschlusszwang für jeden Grundstücksbesitzer. Er will sich erkundigen, ob die Nutzung der Nahwärme im Grundbuch eingetragen werden muss. Zudem möchte er wissen, ob ein Bauherr nur diese Heizquelle nutzen darf oder auch einen Kachelofen als Heizquelle nutzen kann.

Herr Strasser erklärt, dass der Anschluss an die kalte Nahwärme vertraglich geregelt werden muss, ähnlich wie im Baugebiet „Schachinger Gärten“. Dort wurde im Bebauungsplan die Photovoltaik-Anlage am Dach festgesetzt und zusätzlich wurde die Nutzung der PV-Anlage vertraglich geregelt.

Herr StR Ortmann wendet ein, dass dies nicht autark für den Grundstücksbesitzer ist, sobald der über einen Grundbucheintrag verpflichtet ist, diese Heizquelle zu nutzen.

Herr Strasser entgegnet, dass vertraglich geregelt sein muss, dass das kalte Nahwärmenetz genutzt wird. Er geht davon aus, dass die Energiequelle für das kalte Nahwärmenetz eine erneuerbare Energiequelle ist, was ökologisch und sparsam ist. Wie die genau Umsetzung dann funktioniert, wird dann in der weiteren Bearbeitung des Antrags geprüft.

Der Vorsitzende Herr Pammer bringt ein Beispiel aus seinem privaten Umfeld vor. In Unterschleißheim bei München mussten mögliche Grundstückbesitzer in einem Neubaugebiet die dort angebotene Fernwärme nutzen. Wenn ein Kaufinteressent die Fernwärme für sein Grundstück nicht nutzen wollte, dann bekam er dort auch kein Grundstück.

Herr StR Ortmann kann sich das bei Wohnanlagen vorstellen, aber nicht bei Einfamilienhäusern. Er möchte wissen, was ein Bauherr in einer Neubausiedlung machen soll, wenn dieser einen Kachelofen nutzen will und dieser ihm verboten ist.

Der Vorsitzende Herr Pammer verweist darauf, der Kachelofen dem Bauherrn nicht verboten werden kann, sondern als zusätzliche Heizquelle eingebaut werden kann.

Herr Strasser fügt hinzu, ein Bauherr die kalte Nahwärme mit nutzen muss, wenn er dort eine Genehmigung erhalten will.

Herr StR Ortmann findet es bedenklich, wenn der möglichen Grundstücksbesitzern nichts anderes übrigbleibt, als an das kalte Nahwärmenetz anzuschließen.

Herr Strasser findet es ein hervorragendes Angebot, das man den Bauherren macht, die kalte Nahwärme zu nutzen. Es ist ein nachhaltiges, ökologisches und ökonomisches Angebot.

Herr StR Ortmann findet, dass ein Bauherr selbst verantwortlich ist, ob sein Haus im Winter geheizt ist oder nicht. Die Selbstverantwortlichkeit hat ein Bauherr bei einem Nahwärmenetz nicht. Falls die Anlage mal kein Wärme liefert, hat man einen Verantwortlichen dafür.

Herr Busch entgegnet, dass Herr StR Ortmann schon zu viele Schritte voraus ist. Im Endeffekt geht es bei dem Beschluss darum, dass die Stadtverwaltung beauftragt wird, die typischen Planfälle zur Entwicklung im Hinblick auf die rechtliche und technische Umsetzbarkeit von Anschlüssen an ein kaltes Nahwärmenetz zu prüfen. Es kann auch sein, dass externe Berater die Stadtverwaltung unterstützen, die die Vor- und Nachteile der kalten Nahwärme abwägen. Man

muss vor Augen haben, dass es eine Anschlusszwang geben wird, damit sich das kalte Nahwärmenetz rentiert.

Der Vorsitzende Herr Pammer kann die Frage von Herr StR Ortmann bezüglich des Ausfalles des Nahwärmenetzes nachvollziehen. Er kann sich vorstellen, zusätzlich einen Kachelofen einzubauen.

Herr StR Heilmann-Tröster erinnert daran, dass Grundstücksbesitzer auch andere Anschlusszweige (z.B. Strom, Wasser, Abwasser oder Telekommunikation) haben, also kann man auch einen Anschlusszwang für die kalte Nahwärme in Betracht ziehen.

Der Vorsitzende Herr Pammer lässt über den Beschlussvorschlag vom 26.10.2022 abstimmen.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: 13 Nein-Stimmen: 0 Gesamt: 13

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die typischen Planfälle zur Entwicklung von Baugebieten im Hinblick auf die rechtliche und technische Umsetzbarkeit von Anschlüssen an ein „Kaltes Nahwärmenetz“ zu prüfen.
2. Planfall 1 soll anhand des Baugebietes „Stauffendorf-Ost“ untersucht werden.

TOP 4 Gegenstand:
Errichtung eines Kindergartens mit Kinderkrippe im Bezirksklinikum Mainkofen,
auf dem Grundstück Fl.Nr. 1153/21 der Gemarkung Natternberg

Herr Krause hält den Sachvortrag zur Beschlussvorlage.

Es werden keine Fragen gestellt.

Der Vorsitzende Herr Pammer lässt über den Beschlussvorschlag vom 25.10.2022 abstimmen.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: 13 Nein-Stimmen: 0 Gesamt: 13

Die Baugenehmigung wird, wie vorgeschlagen, unter den genannten Auflagen und Bedingungen erteilt.

TOP 5 Gegenstand:
Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils acht Wohnungen und Tiefgarage in der Schmiedstraße 2, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1171 der Gemarkung Natternberg;
hier: Antrag auf Vorbescheid

Herr Krause hält den Sachvortrag zur Beschlussvorlage.

Herr StR Treml teilt in diesem Fall nicht die Einschätzung des Bauamts, Er sieht hier Schwierigkeiten mit dem Einfügegebot. Aus diesem Grund war er auch vor Ort und hat sich das Grundstück angeschaut und schlussfolgert daraus, dass sich das Vorhaben an dieser Stelle nicht einfügt. Er begründet dies damit, dass sich das Grundstück mitten in der Ortschaft Rettenbach befindet. Außerdem ist Herr StR Treml verwundert, wie dort die zwei Mehrfamilienhäuser untergebracht werden, ohne dass es eingezwängt aussieht. Er äußert Bedenken, ob sich das Vorhaben an dieser Stelle einfügt. Für Herr StR Treml ist das nicht der Fall, da im Umfeld keine ähnlichen Gebäude sind. Auf dem Grundstück soll ein „Doppel-Wohnblock“ mit je 8 Wohneinheiten pro Gebäude entstehen, das stört ihn, da in den Häusern in der Umgebung maximal fünf Wohneinheiten pro Gebäude vorhanden sind. Er erinnert sich, dass das Thema des Einfügegebots schon öfter im Bauausschuss diskutiert wurde. Ein wichtiger Punkt für ihn ist beim Einfügegebot, dass es ähnlich große Gebäude in der näheren Umgebung gibt, was bei diesem Vorhaben seiner Meinung nach nicht der Fall ist. Ein größeres Mehrfamilienhaus passt, seiner Meinung nach, nicht in den Ortskern von Rettenbach. Herr StR Treml verweist darauf, dass sich Mehrfamilienhäuser nur am Ortseingang von Rettenbach an der Natternberger Straße befinden. Würde man diese Umgebung für das Einfügegebot mit einbeziehen, dann müsste Mainkofen mit ähnlich großen Wohnblöcken auch mit in Betracht gezogen werden. Wenn jemand glaubt, dass sich das Vorhaben an dieser Stelle einfügt, dann muss man sich es vor Ort anschauen. Das Grundstück liegt mitten im Ortskern von Rettenbach und deswegen fügen sich zwei Mehrfamilienhäuser nicht ein. Er betont, dass der Bauträger mit der Ausreizung des Grundstückes glücklich ist, aber die Einwohner von Rettenbach und er sind damit unglücklich. Herr StR Treml hält die Beurteilung des Bauamtes für falsch, da durch dieses Vorhaben die Tür für ähnlich große Baukörper mitten im Ortskern geöffnet wird. In Fischerdorf hatte man über ähnliche Vorhaben diskutiert und dort wollte man diese Entwicklung nicht haben. Er glaubt, dass man diese Entwicklung im Ortskern von Rettenbach auch nicht will. Er macht noch auf einen zweiten Punkt aufmerksam. Die Zufahrt zur Tiefgarage führt zu einer prägnanten Gefahrenstelle, wo dadurch hier zusätzlicher Verkehr entsteht. Er kann sich das an diesem Ort nicht für 16 Wohneinheiten vorstellen. Er erklärt, dass es beim Einfahren in die Tiefgarage keine Probleme gibt, jedoch beim Ausfahren aus der Tiefgarage ist die verkehrliche Situation auf Grund der Engstelle unübersichtlich. Herr StR Treml kann nicht nachvollziehen, warum dort eine Tiefgaragenzufahrt geplant wird und dies dann auch noch unbeanstandet ist. *Herr Krause geht zuerst auf die verkehrliche Situation ein, da dieser aus der Sicht der Bauverwaltung am einfachsten erklärt ist. Dort ist man der Meinung, dass die Bezeichnung einer Engstelle an der Stelle nicht zutrifft. Das Thema der Übersichtlichkeit oder Unübersichtlichkeit ist hier schon relevant. Wenn man vor Ort war, weiß man, dass der Lageplan dort ein wenig täuschen kann, denn in Wirklichkeit ist dort eine sehr weit geschwungene Kurve mit einer größeren Straßenbreite. Dadurch könnte der Eindruck entstehen, dass es dort kein Problem gibt. Die Unübersichtlichkeit für die Verkehrsteilnehmer an dieser Stelle ist auf Grund baulicher Anlagen entstanden. Er erläutert, dass nach Art. 14 Abs. 2. der Bayerischen die Sicherheit und die Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht durch bauliche Anlagen und deren Nutzung gefährdet werden dürfen. Um eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange auszuschließen wurde die Straßenverkehrsbehörde beteiligt, die hier keine Einwände*

erhoben hat. Herr Krause betont, dass man ein Vorhaben nicht mit der Begründung nach Art. 14 Abs. 2 BayBO ablehnen kann, wenn die zuständige Fachbehörde keine Bedenken hat. Als nächstes geht Herr Krause auf die Bedenken bezüglich des Einfügegebotes von Herrn StR Treml ein. Das Bauvorhaben ist gemäß § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen, da das Grundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegt. Zudem ist die Eigenart der näheren Umgebung einem Dorfgebiet entsprechend was so auch im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellt ist. Die Beurteilung, ob sich ein Vorhaben einfügt oder nicht, stellt im Einzelfall eine komplexe Rechtsfrage dar. Er erläutert, dass die Baugrößen in Rettenbach inhomogen sind. Die Baukörper sind am Orteingang größer als im Ortskern. Im nördlichen und westlichen Bereich sind die Baukörper kleinteiliger. Jedoch ist die Tür zu größeren Baukörpern in Rettenbach schon offen. Außerdem spielt die Zahl der Wohneinheiten beim Einfügegebot keine Rolle. Das Bauvorhaben nimmt hinsichtlich der Höhenentwicklung die bauliche Struktur auf, wie sie schon im unmittelbaren Bereich vorhanden ist. Bei dem Vorhaben handelt es sich auch nicht um einen „Doppel-Wohnblock“, sondern um zwei klar getrennte Wohnhäuser, die durch eine Tiefgarage verbunden sind. Herr Krause erwidert, dass es in der näheren Umgebung durchaus Gebäude gibt, die ähnlich groß sind. Es gibt diese Dimensionen schon durch landwirtschaftliche Gebäude, Wohngebäude oder andere Mehrfamilienhäuser im ganzen Ortsteil Rettenbach. Das Einfügegebot hat im Einzelfall einen großen Beurteilungsrahmen. Dazu kommt auch noch die unumstrittene gesetzliche Auftragslage durch Innenverdichtung Wohnraum zu schaffen. Aspekte, wie die Höherentwicklung, die Anzahl der Wohnungen, die man rechtlich nicht festschreiben kann, die Notwendigkeit, Wohnraum zu schaffen und die Nachverdichtung im Innenbereich sind in die abschließende Beurteilung mit eingeflossen.

Herr StR Heilmann-Tröster schildert, dass der § 34 im Baugesetzbuch ein „Gummiparagraph“ ist. Es kann der Eindruck entstehen, dass wenn man ein Vorhaben unbedingt haben möchte, dann fügt es sich nach § 34 BauGB ein und wenn man ein Vorhaben nicht haben möchte, dann fügt es sich nach § 34 BauGB nicht ein. So kann er Herrn StR Treml verstehen. Er nennt ein Beispiel in der Bahnhofstraße. Dort wollte man ein Vorhaben nicht mit der Begründung, dass es sich dort nicht einfüge, obwohl es dort ähnliche Gebäude gab. Herr StR Heilmann-Tröster war auch vor Ort und hat sich das Grundstück angeschaut. Er findet, dass man die Baukörper bis an die Schmerzgrenze ausreizt. Dadurch, dass das Grundstück so ausgereizt ist, will er sich erkundigen wie es dort mit einem Kinderspielplatz aussieht.

Herr Krause informiert darüber, dass ein Kinderspielplatz kein Gegenstand bei einem Vorbescheid ist. Bei Mehrfamilienhäuser, die mehr als drei Wohneinheiten beinhalten, muss ein Kinderspielplatz errichtet werden. Ob dort zwei kleine oder ein größerer Spielplatz gebaut werden, ist dann Gegenstand der Baugenehmigung. Er möchte es nicht unkommentiert lassen, dass das Grundstück ausgequetscht ist, denn in diesem Fall ist man weit davon entfernt. Die Größe des Grundstückes beträgt 1980m². Herr Krause bezieht sich hierbei auf die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung, der im Dorfgebiet festlegt, dass die zulässige Grundflächenzahl 0,6 nicht überschreiten darf. Bei diesem Vorhaben liegt die Grundflächenzahl mit 0,26 deutlich darunter. Zudem geht er auf den Wert der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung ein. Hier beträgt der maximale Wert 0,8 und im vorliegenden Fall liegt er bei 0,68. Unter diesem Aspekt betrachtet, ist das Grundstück nicht ausgereizt.

Herr StR Heilmann-Tröster stellt heraus, dass man sich durch die Anzahl der 16 Wohneinheiten auf dem Grundstück beeinflussen lässt und denkt, dass das Grundstück ausgequetscht ist, was bei diesem Bauvorhaben nicht der Fall ist.

Herr StR Treml erwidert, dass die Planung geschickt gemacht wurde, da man es sich vor Ort mit zwei einzelnen Gebäuden besser vorstellen kann als mit einem großem Gebäude. In einem solchen Fall hat es eine ganz andere Wirkung. Die Planung wurde geschickt in zwei kleiner Baukörper geplant, die von der Bauverwaltung einzeln beurteilt werden. Für ihn stellt die Höhenentwicklung kein Problem dar, dass was ihn stört ist die Grundfläche und die Baumasse die dort entsteht. Diese Grundfläche und Baumasse zweifach hintereinander ergibt für ihn trotz allem einen „Doppel-Wohnblock“, der sich seiner Auffassung nach nicht in den innerörtlichen Dorfbereich einfügt. Außerdem wollte die Stadtverwaltung an einer andern brachliegenden Hofstelle in Rettenbach keine Mehrfamilienhäuser haben, dies wurde damals damit begründet, dass es sich in die Struktur nicht einfüge. Er fand diese Entscheidung richtig. Nach seiner Meinung widerspricht es sich, dass man an der einen Stelle keine Mehrfamilienhäuser wollte, an dieser Stelle aber schon. Herr StR Treml äußert zudem Bedenken bei der möglichen Tiefgargenzufahrt. Er verweist darauf, dass es in Rettenbach viel Schleichverkehr gibt, da der Weg nach Plattling durch den Ort deutlich kürzer ist als über die Umgehungsstraße. Durch die mögliche Tiefgargenzufahrt wird die Engstelle zu einem prägnanten Gefahrenpunkt. Er kann die Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde nicht nachzollziehen, denn wer die verkehrlichen Verhältnisse in Rettenbach kennt, weiß, dass diese Stelle nicht unproblematisch ist.

Der Vorsitzende Herr Pammer entgegnet, dass dort vor ein paar Jahren eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h beschlossen wurde und somit dieses Argument abgeschwächt ist.

Herr StR Treml widerspricht dem Vorsitzendem Herrn Pammer, denn leider hält sich kaum jemand an die vorgegebene Temporeduzierung von 30 km/h. Deswegen ist die mögliche Tiefgaragenzufahrt ein Gefahrenpunkt.

Der Vorsitzende Herr Pammer betont, dass vor einem Vierteljahr in der Nähe des Grundstückes Geschwindigkeitsmessungen stattgefunden haben. Die Stadtverwaltung kann Herrn StR Treml die Ergebnisse zur Verfügung stellen.

Herr Strasser hinterfragt, warum Herr StR Treml bei diesem Vorhaben Bedenken macht. Die Stadtverwaltung ist sehr kritisch an das Vorhaben herangegangen und man hat es sich auch nicht leicht gemacht. Herr Strasser hält die beiden Mehrfamilienhäuser für eine bessere Lösung als zum Beispiel einen Riegel von Reihenhäusern. Er betont, dass die Anzahl der Wohneinheiten kein Einfügekriterium ist, sondern die Größe des Baukörpers. Denn Reihenhäuser bräuchten Platz für Stellplätze und Garagen, während in den geplanten Mehrfamilienhäuser die Autos geschickt in einer Tiefgargage untergebracht sind. So bleibt auch mehr Platz für eine ansprechende Freiflächengestaltung mit einem großen Kinderspielplatz. Herr Strasser unterstreicht, dass man auch einen großen Wohnblock statt zwei kleineren Wohnblöcken hätte planen könne. Doch die Verwaltung wollte bewusst zwei kleinere Wohnblöcke, damit sowie die Struktur als auch die Körnigkeit kleiner werden.

Herr StR Gollwitzer erinnert daran, dass das Einfügegebot ein Streitpunkt ist und es deswegen die Bedenken des StR Treml versteht. Er ist derselben Meinung wie Herr Krause,

denn die Baudichte des Grundstückes ist harmlos. Er fügt hinzu, dass es im Ortsteil Rettenbach schon mehrere Einfamilienhäuser mit der gleichen Dimension gibt, aber bei diesem Vorhaben handelt es sich um zwei kleine Mehrfamilienhäuser. Das Grundstück mit knapp 2000m² ist durch die zwei Mehrfamilienhäuser nicht ausgereizt. Es gab schon andere Vorhaben von Bauträgen, die deutlich ausgereizter waren und über die im Gremium diskutiert wurde.

Der Vorsitzende Herr Pammer lässt über den Beschlussvorschlag vom 26.10.2022 abstimmen.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: 12 Nein-Stimmen: 1 Gesamt: 13

Die Baugenehmigung wird, wie vorgeschlagen, unter den genannten Auflagen und Bedingungen in Aussicht gestellt.

TOP 6 Gegenstand:
Anfragen

Es werden keine öffentliche Anfragen gestellt.

Abgeschlossen mit TOP 6 der TO. Vorstehende Beschlüsse sind laut Art. 51 GO rechtsgültig zustande gekommen.

Deggendorf, 16.11.2022

STADT DEGGENDORF

Günther Pammer
2. Bürgermeister

Theresa Hiendl
Schriftführerin