

Niederschrift über die am 08.09.2025 stattgefundene öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses

Beginn: 18:00 Uhr

Sitzungsort: Ratssaal

Vorsitzender: Herr Heuck

Bürgermeister

Schriftführerin: Frau Stuckenbrock

Sekretärin Bauamt

Anwesende: 5 Stadträte

(sh. Anwesenheitsliste)

4 Ortsvorsteher

(sh. Anwesenheitsliste)

4 Sachkundige Einwohner

(sh. Anwesenheitsliste)

Herr Brandt

Bauamtsleiter

Frau Schlenker

Sachgebietsleitung Gebäude und Liegenschaften

Entschuldigt: Herr Wolf (privat), Herr Rockstroh (privat), Herr Dittes (privat)

TOP1) Eröffnung der Sitzung durch den Bürgermeister

Herr Heuck begrüßt alle anwesenden Ausschussmitglieder, Sachkundige Einwohner und Ortsvorsteher 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. Es folgt die Abstimmung zur Bestätigung der heutigen Tagesordnung.

Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:
Anwesend: 4 + 1	5	-	-

TOP4) Benennung von 2 Stadträten zur Protokollunterzeichnung

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

TOP5) Bestätigung des Protokolls vom 07.07.2025.

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

TOP6) Anfragen und Meinungen der Bürgerinnen und Bürger.

Keine.

TOP7) Bauanträge

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

- **BA 083/2025 Errichtung eines massiven Gebäudes als Unterstand, Abstellraum, Flst. Nr. 20/15, Gmkg. Schönbrunn, Hauptstraße**

Bereits im Jahr 2022 wurde das Landratsamt, auf Grund eines anonymen Hinweises auf die Errichtung eines massiven Gebäudes auf dem betreffenden Flurstück aufmerksam gemacht.

Mit Schreiben vom 08.10.2024 forderte das Landratsamt den Bauherren auf, hierfür eine nachträgliche Baugenehmigung zu beantragen. Der Bauherr hat daraufhin die entsprechenden Antragsunterlagen eingereicht. Es handelt sich um ein bereits errichtetes massives Gebäude mit einer Brutto-Grundfläche von ca. 32,49 m², das als Unterstand bzw. Abstellraum genutzt wird. Der FNP-Entwurf weist das Flurstück zwar als landwirtschaftliche Fläche aus, jedoch wurde uns nach einer Ortsbegehung durch das Landratsamt bestätigt, dass die Errichtung des Gebäudes möglich ist und dass die Fläche dem Innenbereich zugeordnet werden kann, sodass die Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Trinkwasser ist nicht notwendig, die Niederschlagswasserbeseitigung soll über örtliche Versickerung und Vorhaltung zur Gartenbewässerung erfolgen. Abstandsflächen können eingehalten werden und liegen auf dem eigenen Grundstück. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, laut Stellungnahme der Feuerwehr Lengenfeld muss eine 80m lange Schlauchleitung verlegt werden, da eine normgerechte Zufahrt durch die Feuerwehr Fahrzeuge nicht möglich ist. Dies wird aber als unproblematisch angesehen. Der Ortschaftsrat hatte keine Einwände. Das Vorhaben gilt als allgemein zulässig und es wird daher vorgeschlagen, dem nachträgliche Bauantrag zuzustimmen.

Beschluss: 083/2025:				
Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines massiven Gebäudes als Unterstand, Abstellraum, Flst. Nr. 20/15, Gmkg. Schönbrunn, Hauptstraße				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 5 + 1	6	-	-	-

- **BA 084/2025 Neubau Bergehalle und Errichtung Löschwasserbehälter mit 300 m³ Fassungsvermögen, Flst. Nr. 994/4, Gmkg. Waldkirchen, Irfersgrüner Straße**

Der Bauherr plant den Neubau einer Bergehalle und die Errichtung eines Löschwasserbehälters mit einem Fassungsvermögen von 300m³. Die Bergehalle soll in Stahlbetonbauweise errichtet werden, mit einer Brutto-Grundfläche von ca. 1827 m² und einer Dachneigung von 3%. Die Fläche des Vorhabens kann dem Außenbereich zugeordnet werden, weshalb eine Beurteilung nach § 35 BauGB erfolgt. 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. Die Voraussetzungen für die Erschließung sei gegeben, so Herr Brandt. Die Löschwasserversorgung ist laut Stellungnahme der Feuerwehr Lengenfeld vom 28.08.2025 gesichert, Trinkwasser wird nicht benötigt. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über die Sammelkanalisation im Trennsystem. Im Hinblick auf die Berücksichtigung öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB kann das Vorhaben aus unserer Sicht als außenbereichsverträglich gewertet werden. Der Ortschaftsrat hatte keine Einwände. Das Vorhaben gilt als allgemein zulässig und es wird daher die Zustimmung vorgeschlagen.

Beschluss: 084/2025:				
Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau Bergehalle und Errichtung Löschwasserbehälter mit 300 m ³ Fassungsvermögen, Flst. Nr. 994/4, Waldkirchen, Irfersgrüner Straße				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 5 + 1	6	-	-	-

- **BA 085/2025 Errichtung eines Carports, Flst. Nr. 1335/1, Gmkg. Waldkirchen, Pechtelsgrüner Straße**

Bereits im vergangenen Jahr hatten die Bauherren einen Bauantrag für eine Garage an gleicher Stelle eingereicht. In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 27.02.2024 wurde diesem Vorhaben positiv zugestimmt. Das Landratsamt lehnte den Antrag jedoch ab, da es durch die Garage eine Verfestigung der Splittersiedlung und damit eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange sah. Nun ist stattdessen der Neubau eines Carports in Holzbauweise mit einer Bruttogrundfläche von ca. 42,60 m². Der Bauort befindet sich im Außenbereich. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Dem kann nach erfolgter Prüfung aus unserer Sicht fast insgesamt entsprochen werden. Der Carportneubau gilt als außenbereichsverträglich. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne von § 35 BauGB ist nicht erkennbar. Insbesondere besteht keine Gefahr der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung durch den Bau des Carports, da es sich um ein unbedeutendes Nebengebäude handelt.

Die Regenentwässerung soll durch Versickerung erfolgen. Trinkwasser wird nicht benötigt. Laut Stellungnahme der Feuerwehr Lengenfeld ist die Löschwasserversorgung gesichert. Einzig das Wege- und Zufahrtsrecht über Flst. 96/4 der Gemarkung Plohn ist noch zu klären bzw. zu sichern. Bei Erbringung diesem, wäre folglich das Vorhaben allgemein zulässig. Der Ortschaftsrat hat keine Einwände eingebracht, deshalb wird die Zustimmung vorgeschlagen.

Beschluss: 084/2025:				
Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Carports, Flst. Nr. 1335/1, Gmkg. Waldkirchen, Pechtelsgrüner Straße				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 5 + 1	6	-	-	-

- **BA 086/2025 Änderung der Öffnungszeiten und Errichtung eines Tankautomaten, Gmkg. Grün, Flst. Nr. 493/35 Plohnbachstraße**

Der Bauherr plant die Errichtung eines Tankautomaten an einer bestehenden Tankstelle. Die Öffnungszeiten der Tankstelle sollen auf 24 Stunden täglich, sieben Tage die Woche, einschließlich Feiertagen, ausgeweitet werden.

Der Baubereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grüner Höhe“, weshalb eine Beurteilung nach § 30 BauGB erfolgt. Im Bebauungsplan sind keine konkreten Festsetzungen zu Öffnungszeiten oder Tankautomaten enthalten. Daher ist die Errichtung eines Tankautomaten mit 24 – Stunden – Betrieb grundsätzlich zulässig.

Trink- und Abwasser werden nicht benötigt. Die Löschwasserversorgung ist laut Stellungnahme der Feuerwehr gesichert und kann auch über die Zisterne im Gewerbegebiet abgesichert werden. Da das Vorhaben allgemein zulässig ist, wird die Zustimmung vorgeschlagen.

Beschluss: 086/2025:				
Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Änderung der Öffnungszeiten und Errichtung eines Tankautomaten, Gmkg. Grün, Flst. Nr. 493/35, Plohnbachstraße				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 5 + 1	6	-	-	-

**Bebauungsplan Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner
Straße“ OT Irfersgrün
- Städtebaulicher Vertrag -**

Herr Brandt trägt vor.

Der Städtebauliche Vertrag wurde nun mit den aktuellen Ausführungsdaten, die zuletzt noch fehlten, aktualisiert und zur Einsicht im Ratsportal hochgeladen, so Herr Brandt.

Er befragt nun den Technischen Ausschuss nach Hinweisen oder Fragen diesbezüglich.

Der Investor hat die notwendige wasserrechtliche Genehmigung sowie sonstige Genehmigungen und Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen, so Herr Forbriger. Er möchte wissen wie dazu der aktuelle Stand ist. Für die Feuerwehr Irfersgrün liegt zum jetzigen Zeitpunkt keine Baugenehmigung vor. Grund hierfür sei immer noch das ausstehende Wasserrecht, insbesondere die Entsorgung des Regenwassers über das geplante Regenrückhaltebecken. Der Baubeginn gemäß Fördermittelstelle ist als Leistungsphase 4, Genehmigungsplanung ab 05.07.2023 definiert. Des weiteren fehlt noch eine hydraulische Berechnung für den Fall des Anspringens des Notüberlaufes des Regenrückhaltebeckens und der schadfreien Ableitung des Regenwassers durch die S293. Die Ausschussmitglieder diskutieren kurz.

Bürgermeister Heuck sagt, die Planer kennen den aktuellen Stand und arbeiten weiter an den Nachweisen. Er möchte vom Bauamtsleiter Brandt noch wissen ob eine Lieferung des Gutachtens bis KW 39 realistisch sei. Dies kann Herr Brandt nicht bestätigen.

Herr Brandt informiert noch, dass es einen neuen Vermessungsstand zum Baugebiet gibt. Öffentliche Flächen bleiben in Städtischer Hand und die anderen gehen an den Bauträger.

**TOP9) BV 088/2025 Grundstücksangelegenheit: Dingliche Belastung des
stadteigenen Flurstücks Nr. 1196/a, Gemarkung Lengenfeld**

Der Eigentümer des Flurstücks 1196/5 der Gmkg. Lengenfeld hat dieses erst kürzlich erworben. Er beantragt mit Schreiben vom 13.05.2025 die Eintragung eines Wegerechtes auf dem städtischen Flurstück 1196/a, um die Zufahrt zu seinem Flurstück und der darauf befindlichen Garage zu sichern. Da eine Baulasteintragung nur im Rahmen eines laufenden Baugenehmigungsverfahrens veranlasst werden kann, kommt hier nur eine Eintragung ins Grundbuch durch notarielle Bestellung in Betracht.

Das Geh- und Fahrrecht soll bis zur Zufahrt des Grundstücks an der Fritz-Thomas-Straße in einer Breite von 3 m gewährt werden, der Verlauf kann dem Lageplan entnommen werden.

Die Fläche ist bereits teilweise durch bzw. für das Flurstück 1196/4 mit einem Geh- und Fahrrecht belastet. Dieses wurde 2016 im Rahmen des Bauantrags für den Anbau einer Hobbywerkstatt an das Einfamilienhaus als Baulast eingetragen.

Die Fritz-Thomas-Straße ist in dem betreffenden Bereich nicht öffentlich gewidmet und stellt hier ein Privatweg dar.

Die entstehenden Kosten und Gebühren trägt der Eigentümer des begünstigten Flurstückes. Da sich dingliche Belastungen generell wertmindernd auf das belastete Flurstück und werterhöhend für das begünstigte Flurstück auswirken, wird zudem eine Ausgleichssumme in Höhe von 200,00 € von uns erhoben.

Beschluss: 088/2025:				
1. Der Technische Ausschuss stimmt der dinglichen Belastung von Geh- und Fahrrechten auf dem Flst. 1196/a Gmkg. Lengenfeld zu Gunsten des Flst. Nr. 1196/5 Gmkg. Lengenfeld zu.				
2. Der Bürgermeister wird ermächtigt die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch des belasteten Flurstücks vornehmen zu lassen.				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:

Anwesend: 5 + 1	6	-	-	-
------------------------	----------	---	---	---

Herr Forbriger möchte wissen, wie es zu der Ausgleichssumme von 200 € kommt. Da es keine Regelungen gibt, hat man sich an ähnlichen Fällen orientiert, so Frau Schlenker. Eine Ungleichbehandlung soll vermieden werden und eine Regelung getroffen.

TOP10) Information durch den Bürgermeister

Frau Schlenker informiert über einen Antrag zur Pacht hinter der Gartenstraße 15, Flst. 149/b der Gmkg. Lengenfeld. Hierzu möchte Sie eine Entscheidung für die weitere Vorgehensweise.

Ein älteres Lagergebäude befindet sich zusätzlich auf dem Flurstück. Zuletzt wurde dies von einer Erbengemeinschaft gepachtet, welches ihr Grundstück (Flst. 149) jetzt an einen Kaufinteressenten veräußern könnten. Auf lange Sicht möchte der Kaufinteressent unser Flurstück auch kaufen. Dies wäre nach 3-4 Jahren Pacht durchaus möglich. Die Ausschussmitglieder sind, wenn es soweit ist, für eine aktuelle Verpachtung und einen anschließenden Verkauf.

Bürgermeister Heuck begrüßt den Geschäftsführer des Freizeitparks Plohn Herrn Müller. Bauamtsleiter Brandt erläutert den Bauantrag „Errichtung einer Photovoltaikanlage“ im B-Plan Gebiet „Freizeitpark Plohn“. Dieser wurde bereits mit einer negativen Stellungnahme abgelehnt. Nun ist die Sachlage so, dass der Freizeitpark dringend diese PV-Anlage benötige, so Geschäftsführer Herr Müller. Die PV-Anlage wäre existenziell für den Freizeitpark. Aktuell gibt es allerdings keine Rechtsgrundlage diese zu errichten. Erschwerend hinzu käme noch, dass diese PV-Anlagen auf Flächen errichtet werden soll, welche im Vorfeld als Ausgleichsflächen für bereits entstanden Bauten dienten. Man nahm mit dem Landratsamt (Frau Müller-Neubert) Kontakt auf, dieses bräuchte ein Schreiben mit dem Einverständnis der Stadt Lengenfeld deren Stellungnahme zu ersetzen. Bürgermeister Heuck hat diesbezüglich bereits mit dem Landrat Hr. Hennig gesprochen, dieser rät dringend zu einer positiven Zustimmung.

Herr Heuck merkt an, dass dann auch wieder neue Ausgleichsflächen gefunden werden müssen. Dem stimmt Herr Müller zu. Diese würden schon feststehen.

Frau Zisowsky weist darauf hin, dass dies Landschaftsschutzgebiet ist und die Naturschutzbehörde sicher nicht einverstanden wäre. Hier sieht man keine größeren Probleme, so Herr Müller.

Herr Schwabe empfände eine überdachte Parkfläche für die Zukunft besser. Irgendwann gehen einem die Ausgleichsflächen schließlich auch aus.

Herr Brandt informiert darüber, dass es ein Übertragungsangebot von der Bahn über 74.000 € für das Brückenbauwerk am Sportkomplex in Lengenfeld gibt. Dies ist keine Bahnbrücke mehr und wir könnten diesen perspektivisch rückbauen.

Herr Frank hinterfragt, ob ein Rückbau wirklich sinnvoll wäre. Man ist sich einig das dies nicht zwingend notwendig ist, da es auch ein Ortsprägendes Bild ist.

- 18:48 Uhr Ortsvorsteher Herr Ron Bauer nimmt an der Sitzung teil -

Des weiteren informiert Herr Brandt über den Stand PV-Beantragung der Firma DETO. Diese wollte bereits im August bei uns vorstellig werden. Es handelt sich um eine Fläche in Waldkirchen mit einer Größe von ca. 23.000 m². Es kam bis jetzt noch zu keinem Treffen und man ist der Sache etwas skeptisch gegenüber. Man könnte in diesem Fall allerdings nicht wirklich dagegen stimmen, da das Flurstück in die Privilegierung fällt und somit ein Bauantrag gestellt werden könnte.

Herr Brandt informiert darüber, dass der gewünschte Verkehrsspiegel in Abhorn bestellt ist.

TOP11) Anfragen Stadträte, Ortschaftsräte und sachkundige Einwohner

Herr Frank weist darauf hin, dass in Treuen massive Arbeiten im B-Plan-Gebiet „Einzelhandel an der Perlaser Straße“ (baggern, schieben etc.) stattfinden und möchte wissen ob die Stadtverwaltung diesbezüglich schon eine Planung erhalten hat. Hierzu liegt der Stadt keine Ausführungsplanung vor.

Er möchte noch wissen, was aus dem alten Edeka-Gebäude nun wird. Frau Fontao sprach von einer möglichen Nachnutzung. Hierfür sei Frau Fontao eigentlich nicht zuständig, so Bauamtsleiter Brandt. Vielleicht könnte man Frau Fontao auch noch mal ansprechen, so Herr Heuck.

Herr Frank möchte den aktuellen Stand über die Bauarbeiten/Sanierungen der Augustusturnhalle wissen. Ursprünglich sollte Ende August eine Übergabe erfolgen, dem war nicht so. Es wird wohl eher Januar 2026 eine Nutzung möglich sein. Für konkretere Aussagen könnte man den Planer Herr Meier noch einmal einladen.

Herr Forbriger fragt, ob es einen Jahresenergiebericht von 2023/2024 gibt. Dieser wird im November von Frau Ullrich im Technischen Ausschuss vorgestellt.

Herr Devantier möchte wissen warum die Rutsche auf dem Spielplatz an der Volkssolidarität aktuell gesperrt ist. Die Reparatur ist beauftragt durch die Volkssolidarität, welche auch Eigentümer des Spielplatzes sind.

Am Pfarrsteig stehe seit ca. 3 Jahren ein Peugeot 206, dieser wäre schon komplett eingewachsen. Hier wäre es schön, wenn sich das Ordnungsamt darum kümmern könnte.

Herr Polster weist darauf hin, dass der Stromkasten an der Ausfahrt neuer Edeka immer noch nicht versetzt wurde und die Sicht wirklich sehr schlecht ist. Leider würde Herr Brandt keinen der Verantwortlichen erreichen. Der Stromkasten sei aber bereits abgeklemmt.

Frau Zisowsky erkundigt sich nach den Eröffnungstermin des neuen Edeka. Dieser wäre wohl voraussichtlich am 09.10.2025.

Herr Devantier möchte von Herrn Heuck wissen, ob ihm die aktuellen Fehlstunden an der Oberschule bekannt wären. Herr Heuck weiß um die drastische Situation in der Oberschule. Er selbst ist im privaten Bereich betroffen. Man versucht so gut es geht zu unterstützen.

Es gibt keine weiteren Anfragen.

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:08 Uhr.

Lengenfeld, 08.09.2025

.....
Herr Heuck
Bürgermeister

.....
Frau Stuckenbrock
Schriftführerin

.....
Herr Forbriger
Stadtrat

.....
Frau Zisowsky
Stadträtin