

11. SITZUNG

des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses in
der Wahlperiode 2014/2020

Sitzungstag:

15.09.2015, 14.00 Uhr

Sitzungssaal des Rathauses

| Namen der Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses der Stadt Oberviechtach | | |
|---|---|------------------------------|
| anwesend | abwesend | Abwesenheitsgrund |
| Vorsitzender: Heinz Weigl 1. Bürgermeister | | |
| Niederschriftführer: Ingrid Baumer | | |
| Rita Biegerl Hans Hösl Dr. Alexander Ried Hans Roßmann Barbara Ruhland Udo Weiß Matthias Zimmermann | Stefan Schwander Christian Schneider | Entschuldigt Entschuldigt |
| Dipl.Verw.-Wirt (FH) Peter Spichtinger | | |
| Presse: Gertraud Portner und Praktikantin „Der Neue Tag“ | | |

Beschlussfähigkeit im Sinne des Art. 47 (2) - 47 (3) GO war gegeben.

Verwaltung: Peter Spichtinger, Dipl.-Verw.-Wirt (FH)

Zuhörer: 2 Zuhörer

| Lfd. Nr. | Anwesend | Ergebnis | Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss) Zahl der Stadtratsmitglieder: 9 A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung | Sitzungstag: 15.09.2015 Seite 1 |
|---------------------------------------|----------|----------|--|--|
| Vortrag - Beratung / Beschluss | | | | |
| 1 | 7 | 7:0 | A) ÖFFENTLICHE SITZUNG <u>Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung</u> Herr 1. Bürgermeister Heinz Weigl eröffnet die heutige 11. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses in der Wahlperiode 2014 / 2020, die 7. Sitzung im Jahr 2015 um 14.00 Uhr, er begrüßt die Mitglieder des Bauausschusses, Herrn Dipl.-Verw.-Wirt (FH) Peter Spichtinger vom Bauamt und Verwaltungsfachwirtin Ingrid Baumer als Schriftführerin. Weiter begrüßt er Frau Gertraud Portner mit einer Praktikantin als Vertreterin der Presse „Der neue Tag“, sowie zwei Zuhörer. Für die heutige Sitzung haben sich Herr Stadtrat Stefan Schwander, sowie sein Vertreter Herr Stadtrat Christian Schneider entschuldigt. Frau Stadträtin Barbara Ruhland kommt etwas später. Herr 1. Bürgermeister Heinz Weigl stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben. | |
| 2 | 7 | | Informationen des Bürgermeisters Für die heutige Sitzung liegen keine Informationen des Bürgermeisters vor. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis. I. Bauvoranfragen II. Flächennutzungsplan / Bebauungsplan | |
| 3 | 7 | | TOP A) II.1. Vollzug der Baugesetze Bauleitplanung der Stadt Oberviechtach, Landkreis Schwandorf Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan zur Darstellung von Bauflächen(WA) im Baugebiet Sandradl II in Oberviechtach - Aktueller Sachstand- | |
| | | | Die „Öffentlichkeit“ wurde durch Anschlag an den Amtstafeln und Veröffentlichung im „Neuen Tag“ über die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan zur Darstellung von Bauflächen (WA) im Baugebiet Sandradl II in Oberviechtach informiert und darauf hingewiesen, dass die Änderungsplanung in der Zeit vom 27.08.2015 bis 28.09.2015 im Rathaus zur Einsichtnahme ausliegt und für die Bürger Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung gegeben ist. Zeitgleich wurden mit Schreiben vom 19.08.2015 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan informiert und Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Die Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Äußerungen werden in der Sitzung des Stadtrates im Oktober 2015 beschlussmäßig behandelt. | |

| Lfd. Nr. | Anwesend | Ergebnis | Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss) Zahl der Stadtratsmitglieder: 9 A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung | Sitzungstag: 15.09.2015 Seite 2 |
|---------------------------------------|----------|----------|---|--|
| Vortrag - Beratung / Beschluss | | | | |
| 4 | 8 | | <p>Bis dato sind bereits Äußerungen der Bürger und einige Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt Kenntnis.</p> <p>Frau Stadträtin Barbara Ruhland kommt zur Sitzung (14.05 Uhr).</p> <p>TOP A) II.2. Vollzug der Baugesetze Bauleitplanung der Stadt Oberviechtach, Landkreis Schwandorf Qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauBG mit integrierter Grünordnung „Im Wiesengrund“ Bekanntmachung über die Absicht einen Bebauungsplan aufzustellen (§2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) -Aktueller Sachstand-</p> <hr/> <p>Die Absicht der Stadt Oberviechtach, auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 650/3 und 651 der Gem. Oberviechtach einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Wiesengrund“ aufzustellen wurde entsprechend § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Anschlag an den Amtstafeln und Veröffentlichung im „Neuen Tag“ bekannt gemacht.</p> <p>Das Aufstellungsverfahren kann fortgesetzt werden, sobald sich der Stadtrat für einen Planer entschieden hat und der von diesem erstellte Bebauungsplanentwurf durch den Stadtrat gebilligt wurde.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt Kenntnis.</p> | |
| 5 | 8 | | <p>TOP A) II.3. Vollzug der Baugesetze Bauleitplanung der Stadt Oberviechtach, Landkreis Schwandorf Änderung eines Teilbereichs des einfachen Bebauungsplans „Am Bahnhof“ und „Am Schießanger“ Bekanntmachung über die Absicht, einen Teilbereich des einfachen Bebauungsplan „Am Bahnhof“ und „Am Schießanger“ zu ändern (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) - Aktueller Sachstand-</p> <hr/> <p>Die Absicht der Stadt Oberviechtach, einen Teilbereich des einfachen Bebauungsplans „Am Bahnhof und Am Schießanger“ zu ändern wurde am 31.08.2015 durch Anschlag an den Amtstafeln Veröffentlichung und im „Neuen Tag“ öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen, da noch kein konkreter, vom Stadtrat gebilligter Entwurf für die Änderung vorliegt.</p> <p>Dafür wurden für die inzwischen vorliegenden Bebauungsvorschläge zahlreiche Telefongespräche mit dem Architekten und Stadtplaner Jochen Baur geführt und vielfältige Infos und Planungsunterlagen ausgetauscht.</p> <p>Da ohne ein schalltechnisches Gutachten der erforderliche Lärmschutz bezüglich der im Südosten am Änderungsgebiet vorbeiführenden Staatsstraße 2159 nicht bemessen werden kann, wurden, wie in der Sitzung im Bauausschuss am 14.07.2015 beschlossen, die Sachverständigen für Immis-</p> | |

| | | | | |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|--|--|
| Lfd. Nr. | A n w e s e n d | E r g e b n i s | Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss) Zahl der Stadtratsmitglieder: 9 A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung | Sitzungstag: 15.09.2015 Seite 3 |
| Vortrag - Beratung / Beschluss | | | | |
| <p>sionsschutz und Akustik, Hook Farny Ingenieure aus Landshut mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt.</p> <p>Neben der Beurteilung des Lärmschutzes ist als Grundlage für die Planung eine Bestandsvermessung des Areals unter Einbeziehung der angrenzenden Flächen erforderlich.</p> <p>Mit der Durchführung dieser Vermessung soll das örtliche Vermessungsbüro Heller beauftragt werden.</p> <p>Die vom Architekten Baur für die Bestandsvermessung gemachten Angaben wurden per E-Mail an Herr Heller gesandt, mit der Bitte, uns mitzuteilen, ob er die Vermessung kurzfristig vornehmen kann und wie hoch in etwa das Honorar anzusetzen ist.</p> <p>Herr Heller hat sich am Mittwoch, den 02.09.2015, auf diese E-Mail hin telefonisch gemeldet. Für den Mittwochnachmittag wurde mit Herrn Baur ein Termin im Anschluss an die Besprechung im Rathaus vereinbart, um die Einzelheiten der Bestandsvermessung festzulegen.</p> <p>Aktuelle Bebauungsvorschläge SEP Architekten + Stadtplaner, Architekt Jochen Bericht über das Gespräch mit dem Architekten am 02.09.2015</p> <p>Ausgestattet mit den in der Sitzung des Stadtrates am 21.07.2015 gewonnenen Erkenntnissen und unter Berücksichtigung des Vorhabens der Fa. Lidl sowie der Grenzbegradigung zwischen dem Baugelände und dem Privatgrundstück im Westen hat Herr Jochen Baur drei Bauvorschläge erarbeitet, die es am Mittwoch, den 02.09.2015, im Rathaus zu besprechen galt.</p> <p>An der Besprechung nahmen der 1. Bürgermeister Heinz Weigl, der Architekt Jochen Baur und seine Mitarbeiterin Frau Nagel und für das Bauamt der Stadt Oberviechtach Herr Peter Spichtinger und Frau Ingrid Baumer teil.</p> <p>Auf Anregung des Planers haben auch die Vertreter des möglichen örtlichen Bauträgers an der Besprechung teilgenommen.</p> <p>Herr Baur erläuterte die Planung hinsichtlich der unterschiedlichen Wohnformen, der Erschließung und insbesondere der Platzierung der unterschiedlichen Gebäudekörper sowie die Anordnung der Stellplätze der Einzelhäuser, der Ketten- oder Doppelhäuser und der Stellplatzquartiere für die Geschosswohnungsbauten.</p> <p>Nach Ansicht des Planers sind auf dem Gelände drei Einzelhäuser, drei Zeilen mit Doppel- oder Kettenhäusern und zwei Gebäude für den Geschosswohnungsbau (EG + 2, je 8 Wohnungen) möglich.</p> <p>Dem vorhandenen Gelände Rechnung tragend werden die Einzelhäuser auf dem am höchsten gelegenen Bereich im Norden angeordnet, die drei Reihen, die sich von Süden nach Norden erstrecken von Westen nach Osten, hin zu den beiden Gebäuden für den Geschosswohnungsbau.</p> <p>Im Falle der Einzel- und Ketten- bzw. Doppelhäuser würden die Stellplätze (Garagen oder Carports) den Wohngebäuden unmittelbar zugeordnet. Für den Geschosswohnungsbau würde das Stellplatzquartier mit insgesamt 16 Stellplätzen in akzeptabler Entfernung in der Fläche zwischen der HAUPTerschließungsstraße „Am Schießanger“ und der Staatsstraße 2159 untergebracht.</p> <p>Die Vertreter des örtlichen Bauträgers würden es begrüßen, wenn anstelle des östlichsten Einzelhauses ein drittes Gebäude für Geschosswohnungsbau möglich wäre.</p> <p>Auch hierfür kann nach Ansicht des Herrn Baur eine Lösung gefunden werden.</p> <p>Man einigte sich darauf, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes so getroffen werden, dass die städteplanerische Zielsetzung einer Bebauung in unterschiedlichen Wohnformen zu einem, für</p> | | | | |

| | | | | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---|--|
| Lfd. Nr. | A n w e s e n d | E r g e b n i s | Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss) Zahl der Stadtratsmitglieder: 9 A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung | Sitzungstag: 15.09.2015 Seite 4 |
| Vortrag - Beratung / Beschluss | | | | |
| 6 | 8 | | <p>Oberviechtacher Verhältnisse marktgerechten Preis, erreicht und zugleich dem stadtgestalterischen Anspruch am Eingang zur Stadt Oberviechtach gerecht wird. Da für den Entwurf der Bebauungsplanänderung</p> <ul style="list-style-type: none"> - die höhenmäßige Vermessung des Geländes und der Umgebung, - das schalltechnische Gutachten und - die Grünordnungsplanung <p>erforderlich sind, ist eine Vorlage in der Stadtratssitzung am 15.09.2015 noch nicht möglich. Angepeilt wird allerdings die Stadtratssitzung im Oktober 2015. In dieser Sitzung sollte der Bebauungsplanänderungsentwurf durch den Stadtrat gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 beschlossen werden. Bei einem normalen Verfahrensablauf ist dann im Januar 2016 ein Satzungsbeschluss denkbar.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt Kenntnis.</p> <p>III. Bauanträge</p> <p>TOP A) III.1. ██████████ stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben: Umbau des bestehenden Bürogebäudes in ein Wohnhaus – Tekturplan auf dem Grundstück Fl. –Nr. 942/19 der Gem. Oberviechtach, im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wolfgrubenberg“, Adolf- Goppel- Str. 5 in Oberviechtach -Eilentscheidung des Bürgermeisters nach Art. 37 Abs. 3 GO</p> <hr/> <p>Mit Bescheid des Landratsamtes Schwandorf vom 19.05.2015, Az.: 3.2-00268/2015-RA, wurde der Bauantrag zum Umbau des bestehenden Bürogebäudes in ein Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 942/19 der Gem. Oberviechtach, Alfons-Goppel-Str. 5, genehmigt. ██████████ stellt nun einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Tekturplan für den Umbau des bestehenden Bürogebäudes in ein Wohnhaus auf dem Grundstück Fl. –Nr. 942/19 der Gem. Oberviechtach, im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wolfgrubenberg“, Adolf- Goppel- Str. 5 in Oberviechtach. Abweichend vom genehmigten Bauantrag soll mit dem vorliegenden Tekturantrag das Treppenhaus nicht mehr an der Nordseite des bestehenden Gebäudes, unmittelbar an der Alfons-Goppel-Straße, errichtet werden, sondern im Anschluss an die bestehende Garage im Osten. Als Dachform für den Anbau und das Dachgeschoss über der bestehenden Garage ist anstelle des genehmigten Pultdaches ein Flachdach geplant. Der Umbau soll nach den Angaben der Bauherrin noch im laufenden Jahr 2015 erfolgen. Da der, für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zuständige, Bau-, Umwelt- und Werkausschuss erst wieder am 15.09.2015 zu seiner nächsten Sitzung zusammen tritt, wurde das gemeindliche Einvernehmen zum Tekturantrag als Eilentscheidung gemäß Art. 37 Abs. 3 GO erteilt, um Nachteile für den Antragsteller abzuwenden.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt Kenntnis.</p> | |

| Lfd. Nr. | Anwesend | Ergebnis | Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss) Zahl der Stadtratsmitglieder: 9 A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung | Sitzungstag: 15.09.2015 Seite 5 |
|---------------------------------------|----------|----------|--|--|
| Vortrag - Beratung / Beschluss | | | | |
| 7 | 8 | 8:0 | <p>TOP A) III.2. [REDACTED] stellen einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben: Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.- Nr.517/2 der Gem. Oberviechtach, Nunzenrieder Straße 76 in Oberviechtach</p> <hr/> <p>[REDACTED] stellen einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.- Nr.517/2 der Gem. Oberviechtach, Nunzenrieder Straße 76 in Oberviechtach.</p> <p>Die Doppelgarage soll an der südöstlichen Seite des bestehenden Wohnhauses mit Kellergeschoss und Erdgeschoss errichtet werden. Auf der Garage ist eine Terrasse angedacht. Da das Vorhaben weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplan (§ 30 BauGB) noch innerhalb eines in Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) liegt, ist es als solches im Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Das Vorhaben ist gem. § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB zulässig, da es sich um ein sonstiges Vorhaben im Sinne des §35 Abs. 2 BauGB handelt, dem nicht entgegengehalten werden kann, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, da es sich um eine geringfügige Erweiterung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 4 Satz 1 Nr. 2 handelt.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt vom Bauantrag Kenntnis, er begrüßt dieses Bauvorhaben und beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.</p> | |
| 8 | 8 | 8:0 | <p>TOP A) III.3. [REDACTED] stellen einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben: Anbau eines Geräteraumes mit überdachter Terrasse am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 585/8 der Gem. Oberviechtach, im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kapellenweg – Forst“ Nepomukstraße 4 in Oberviechtach</p> <hr/> <p>[REDACTED] stellen einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung auf Anbau eines Geräteraumes mit überdachter Terrasse am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 585/8 der Gem. Oberviechtach, Nepomukstraße 4 in Oberviechtach. Das Vorhaben soll auf der Parzelle 23 des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Kapellenweg-Forst“ errichtet werden. Das Genehmigungsverfahren i.S.d. Art. 58 BayBO ist im vorliegenden Fall nicht anwendbar, da das Vorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Bau- grenzen.</p> | |

| Lfd. Nr. | Anwesend | Ergebnis | Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss) Zahl der Stadtratsmitglieder: 9 A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung | Sitzungstag: 15.09.2015 Seite 6 |
|---------------------------------------|----------|----------|--|--|
| Vortrag - Beratung / Beschluss | | | | |
| 9 | 8 | 8:0 | <p>Der Geräteschuppen soll im Kellergeschoss an der Südseite des bestehenden Wohnhauses in Hanglage mit ca. 22 m² errichtet werden. Darüber wird die Terrasse mit ca. 15 m² angebaut. Da die die Grundzüge der Planung durch die o.g. Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt sind, am Standort städtebaulich vertretbar sind und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, kann von den Festsetzungen befreit werden (§ 31 Abs. 2 BauGB).</p> <p>Der Bauausschuss nimmt vom Bauantrag Kenntnis, er begrüßt dieses Bauvorhaben und beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens sowohl für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baugrenzen und zum Bauantrag selbst.</p> <p>TOP A) III.4. [REDACTED] stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben: Ersatzanbau für bestehende landwirtschaftliche Scheune auf dem Grundstück Fl. Nr. 64 der Gem. Wildeppenried, Wildeppenried 18 in Oberviechtach</p> <hr/> <p>[REDACTED] stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung Ersatzanbau für die bestehende landwirtschaftliche Scheune auf dem Grundstück Fl. Nr. 64 der Gem. Wildeppenried, Wildeppenried 18 in Oberviechtach.</p> <p>Nach dem Abbruch der bestehenden Scheune soll an gleicher Stelle ein Neubau entstehen. Das Vorhaben ist als solches innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. d. § 34 BauGB zu beurteilen. Es ist zulässig, da es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt vom Bauantrag Kenntnis, er begrüßt dieses Bauvorhaben und beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.</p> | |
| 10 | 8 | 8:0 | <p>IV. Allgemeines</p> <p>TOP A) IV.1. Altstadtsanierung Oberviechtach: Städtebauliche Beratung Stadt Oberviechtach, Beratungsfall [REDACTED], Mühlweg 3 – Erneuerung des Dachstuhls am Anwesen Mühlweg 17 in Oberviechtach</p> <hr/> <p>[REDACTED], Mühlweg 3, beabsichtigt die Erneuerung des Dachstuhls auf der bestehenden Garage am Anwesen Mühlweg 17 in Oberviechtach. Da sich das Vorhaben im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befindet, wurde durch den Planer von [REDACTED], Herr Sanierungsarchitekt Sigi Wild um städtebauliche Beratungen gebeten. Nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung durch Herrn Wild, gab dieser folgende Stellungnahme ab:</p> | |

| | | | | |
|----------|--------------------------------------|--------------------------------------|---|-------------------------|
| Lfd. Nr. | A n w e s e n d | E r g e b n i s | Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss) | Sitzungstag: 15.09.2015 |
| | | | Zahl der Stadtratsmitglieder: 9 | Seite 7 |

- A) = Öffentliche Sitzung
B) = Nicht öffentliche Sitzung

Vortrag - Beratung / Beschluss

STELLUNGNAHME

Zur Ausgangssituation

Der städtebaulichen Beratung liegt zur Stellungnahme eine Planung vom 03.08.2015 vor, die zwei giebelständige Nebengebäude eines ehem. Ackerbürgeranwesens am Mühlweg zu einem traufständigen Garagenbau (mit Lager) zusammenfasst unter einem flachgeneigten Satteldach. Die Außenwände sollen dabei – geringfügig erhöht – erhalten bleiben, die traufseitige Grenzbebauung zum Biergarten Deyerl wird zu einer – wohl holzverkleideten – Giebelwand umgestaltet.

Das 6 m breite Zufahrtstor ist wohl als (Leichtmetall-?)Roll- oder Sektionaltor vorgesehen, die Kniestockerhöhung vermutlich verbrettert (fehlende Angaben erschweren hier eine eindeutige Definition).

Die Wertung aus stadtgestalterischer Sicht

Natürlich muss dem Anliegen des Bauwerbers nach verbesserten Garagenplätzen Verständnis entgegengebracht werden.

Dennoch sieht der städtebauliche Berater die vorgesehene bauliche Veränderung skeptisch; die jetzt vorhandenen, maßstäblichen Gebäude mit steilem Satteldach sind zwar ein Relikt der Ackerbürgerstadt-Vergangenheit Oberviechtachs, jedoch stadtgestalterisch und städtebaulich integriert.

Die vorgesehene Veränderung insbesondere der Dachform und Dachneigung ist in der Dachlandschaft Oberviechtachs wesensfremd.

Kritisch wird auch das überbreite Sektionaltor gesehen.

Zudem wirft das Bauvorhaben auch eine Reihe von nicht gänzlich gelösten Fragen auf, die den Brandschutz und das Nachbarrecht (Deyerl) betreffen.

Eindeutig droht hier eine dieser kleinen negativen Veränderungen, die in ihrer Addition das Straßen- und auch Stadtbild nachhaltig abwerten.

Der Vorschlag der städtebaulichen Beratung

Auch ohne detaillierte konstruktive Kenntnis des Bestandes sieht die städtebauliche Beratung die Möglichkeit, die beiden vorhandenen Giebel der Massivstadel beizubehalten und mit einem dazwischengeschalteten Satteldach den gewünschten Raumbedarf zu realisieren und damit die nachbarliche Problematik zu umgehen.

Zur Erschließung der Garage wären Einzeltore stadtbildgerechter, sofern – aus welchen Gründen auch immer – ein überbreites Tor unumgänglich ist, sollte eine integrierte Gestaltung gewählt werden.

Für beide Lösungsansätze liegt eine entsprechende Skizze bei, ebenso ein Fotobeispiel für ein (extrem proportioniertes) integriertes Garagentor.

Mit einiger Wahrscheinlichkeit ist eine der beiden Varianten auch in einem wirtschaftlichen Rahmen ausführbar.

Zusammenfassung

Aus der Sicht der städtebaulichen Beratung sollte die vorliegende Lösung nicht weiterverfolgt werden; die vorgesehene Dachausbildung ist in der vorgestellten Form im Stadtbild Oberviechtachs nicht vertretbar: Zudem liegen Alternativen mit deutlich stadtbildverträglicherem Ergebnis vor.

Der Bauausschuss nimmt vom Sachverhalt Kenntnis und stellt fest, dass die Vorschläge des Herrn Architekten Sigi Wild dem Standort des Vorhabens im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eher gerecht werden als dies beim vorgelegten Entwurf der Fall ist. Er beschließt, dass die ange-dachte Planung unter Einbeziehung der Vorschläge von Herrn Wild nochmals überarbeitet werden soll.

| | | | | |
|-------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--|--|
| Lfd. Nr. | A n w e s e n d | E r g e b n i s | Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss) Zahl der Stadtratsmitglieder: 9 A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung | Sitzungstag: 15.09.2015 Seite 8 |
| | | | Vortrag - Beratung / Beschluss | |
| | | | B) NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG Gegen 14.55 Uhr schließt Herr 1. Bürgermeister Heinz Weigl die heutige Bauausschusssitzung und dankt für die geleistete Arbeit. gez. Heinz Weigl 1. Bürgermeister | gez. Ingrid Baumer Protokollführung |