

23. SITZUNG

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

Sitzungstag:

21.02.2017, 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: Regina Meller		
Rita Biegerl Hans Hösl Dr. Alexander Ried	Hans Roßmann	entschuldigt
Christa Zapf Barbara Ruhland Josef Herdegen Udo Weiß	Matthias Zimmermann Egbert Völkl	entschuldigt entschuldigt
Presse: Gertraud Portner „Der Neue Tag“		

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

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

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: 8 A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: 21.02.2017 Seite 2
Vortrag - Beratung / Beschluss				
1	8	8:0	A) ÖFFENTLICHE SITZUNG <u>Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung</u> Herr 1. Bürgermeister Heinz Weigl eröffnet die heutige 23. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses in der Wahlperiode 2014 / 2020, die 2. Sitzung im Jahr 2017 um 14.00 Uhr, er begrüßt die Mitglieder des Bauausschusses und Herrn Dipl.-Verw.-Wirt (FH) Peter Spichtinger sowie Herrn Verwaltungsfachwirt Andreas Mandl vom Bauamt. Weiter begrüßt er Frau Gertraud Portner als Vertreterin der Presse „Der Neue Tag“. Herr Stadtrat Hans Roßmann ist entschuldigt, für ihn ist seine Vertreterin, Frau Stadträtin Christa Zapf, anwesend. Herr Stadtrat Matthias Zimmermann ist entschuldigt, sein Vertreter, Herr Stadtrat Egbert Völkl, ist ebenfalls entschuldigt. Herr 1. Bürgermeister Heinz Weigl stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.	
2	8	8:0	<u>Aufnahme weiterer Punkte in die Tagesordnung</u> Herr 1. Bürgermeister Heinz Weigl bittet um die Aufnahme der Tagesordnungspunkte TOP A) III. 5., TOP A) III. 6., TOP A) III. 7., TOP A) III. 8. und TOP A) III. 9. in die Tagesordnung der heutigen Bauausschusssitzung. Die Ergänzungsliste ist bereits verteilt. Der Bauausschuss stimmt der Aufnahme dieses Tagesordnungspunktes zu.	
3	8		<u>Informationen des Bürgermeisters</u> Für die heutige Sitzung liegen keine Informationen des Bürgermeisters vor. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis. I. Bauvoranfragen II. Flächennutzungsplan / Bebauungsplan	

Lfd. Nr.	Anwesend	Ergebnis	Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss) Zahl der Stadtratsmitglieder: 8 A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: 21.02.2017 Seite 3
Vortrag - Beratung / Beschluss				
4	8	8:0	III. Bauanträge TOP A) III. 1. [REDACTED] stellt Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben: Abbruch einer landwirtschaftlichen Scheune in Teilbereichen sowie Neubau eines landwirtschaftlichen Ersatzteillagers und einer Einliegerwohnung in Nunzenried 16, in Oberviechtach, auf der Fl.-Nr. 56 der Gem. Nunzenried <hr/> [REDACTED] stellt Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Abbruch einer landwirtschaftlichen Scheune in Teilbereichen sowie Neubau eines landwirtschaftlichen Ersatzteillagers und einer Einliegerwohnung in Nunzenried 16, in Oberviechtach, auf der Fl.-Nr. 56 der Gem. Nunzenried. Das Vorhaben ist als solches im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen. Es ist zulässig, da es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient, einen untergeordneten Teil der Fläche einnimmt, die ausreichende Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§ 35 Nr. 1 BauGB). Der Bauausschuss nimmt vom Bauvorhaben Kenntnis und beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.	
5	8	8:0	TOP A) III. 2. [REDACTED] stellt Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben: Abbruch eines bestehenden Wohngebäudes und Ersatzbau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Herzoghof 25, in Oberviechtach, auf der Fl.-Nr. 595/7 der Gem. Lind <hr/> [REDACTED] stellt Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Abbruch eines bestehenden Wohngebäudes und Ersatzbau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Herzoghof 25, in Oberviechtach, auf der Fl.-Nr. 595/7 der Gem. Lind. Das Vorhaben ist als solches im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen. Die Zulässigkeit des Vorhabens ergibt sich aus § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB, da es sich um die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle handelt und die Voraussetzungen der Buchstaben a bis d wie folgt gegeben sind: a) Das vorhandene landwirtschaftliche Wohngebäude wurde zulässigerweise errichtet; b) es weist Missstände bzw. Mängel auf; c) es wird schon immer vom Eigentümer selbst genutzt; d) das Vorhaben wird beantragt, da es für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers und seiner Familie selbst genutzt wird. Der Bauausschuss nimmt vom Bauvorhaben Kenntnis und beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.	

Lfd. Nr.	Anwesend	Ergebnis	Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss) Zahl der Stadtratsmitglieder: 8 A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: 21.02.2017 Seite 4
Vortrag - Beratung / Beschluss				
6	8	8:0	<p>TOP A) III. 3.</p> <p>██████████ stellen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Dreifachgarage, Am Hopfengarten 3, in Oberviechtach, auf den Fl.-Nrn. 972, 972/4 und 972/5 der Gem. Oberviechtach</p> <hr/> <p>██████████ stellen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Dreifachgarage, Am Hopfengarten 3, in Oberviechtach, auf den Fl.-Nrn. 972, 972/4 und 972/5 der Gem. Oberviechtach.</p> <p>Das Vorhaben ist als solches innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen. Es ist zulässig, wenn 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, die Erschließung gesichert ist und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Die Planunterlagen zeigen, dass es der Bauherrenschaft mit ihrem Architekten gelungen ist, zeitgemäße Architektur in den vorhandenen Bestand einzufügen und dabei die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB zu erfüllen.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt vom Bauantrag Kenntnis, begrüßt das Bauvorhaben, mit dem adäquater Wohnraum für eine junge Familie in Oberviechtach geschaffen wird und beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.</p>	
7	8	8:0	<p>TOP A) III. 4.</p> <p>██████████ stellen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, in der Kardinal-Bensch-Straße 8 in Oberviechtach, auf der Fl.-Nr. 1333/4 der Gem. Oberviechtach</p> <hr/> <p>██████████ stellen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, in der Kardinal-Bensch-Straße 8, auf der Fl.-Nr. 1333/4 der Gem. Oberviechtach, Parzelle 93 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sandradl II“, in Oberviechtach.</p> <p>Bei dem zu bebauenden Grundstück handelt es sich um die vorletzte, noch nicht bebaute, Parzelle im Straßenzug Kardinal-Bensch-Straße. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück, da von der Kardinal-Bensch-Straße nach rechts eine Stichstraße abzweigt.</p> <p>Im Bebauungsplan „Sandradl II“ ist für dieses Quartier die offene Bauweise und die Bauart Erdgeschoss mit Dachgeschoss (E+D) festgesetzt.</p> <p>Die überbaubaren Flächen der Parzelle sind durch Baugrenzen festgesetzt. Danach ist das Nebengebäude, bzw. die Garage, an der südlichen Grundstücksgrenze situiert, das Hauptgebäude soll sich an die Garage nach Norden hin anschließen.</p> <p>Diese Festsetzungen verhindern eine, für das sehr schön gelegene, nach Süden hin abfallende, Grundstück optimale Bebauung, da sowohl der Standort der Garage als auch die Firstrichtung des Hauptgebäudes dies verhindern.</p>	

Lfd. Nr.	Anwesend	Ergebnis	Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss) Zahl der Stadtratsmitglieder: 8 A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: 21.02.2017 Seite 5
Vortrag - Beratung / Beschluss				
7	8	8:0	<p>Die Bauherrenschaft und ihr Architekt waren sichtlich bemüht, hier die bessere Lösung zu finden, was augenscheinlich auch gelungen ist. Die vom Bauantrag vorgegebene Gebäudeanordnung rückt das Hauptgebäude ins rechte Licht und hält zudem den größten Teil des Gartens, südlich des Hauptgebäudes, von der Bebauung frei. Das Nebengebäude und der Zugang zum Hauptgebäude orientieren sich an der West- bzw. Nordgrenze des Eckgrundstücks und dienen so auch dem Lärm- und Sichtschutz.</p> <p>Zwangsläufig sollen nun aber Bereiche des Grundstücks bebaut werden, die sich nicht innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen befinden. Entsprechend wird im Sinne einer optimalen Bebauung des Grundstücks, die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, hinsichtlich der Baugrenzen, beantragt.</p> <p>Da hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann hinsichtlich der Baugrenzen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden (§ 31 Abs. 2 BauGB).</p> <p>Einer weiteren Befreiung bedarf es bezüglich der Dachformen von Haupt- und Nebengebäude. Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans erhält das Satteldach des Hauptgebäudes eine Dachneigung von 45 °, festgesetzt sind maximal 38 °, das Nebengebäude (Garage) weicht mit seinem Flachdach von den Festsetzungen ab, die hier ein Satteldach entsprechend des Hauptgebäudes fordern. Zudem wird die Firstrichtung des Hauptgebäudes um 90 ° gedreht. Auch für diese Befreiungen sind die oben genannten Voraussetzungen gegeben.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt vom Bauantrag Kenntnis, begrüßt das Bauvorhaben, mit dem eine junge Familie wieder in die Heimat zurückfindet, und beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens sowohl für die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB, als auch für das Bauvorhaben selbst.</p>	
8	8	8:0	<p>TOP A) III. 5. [REDACTED] stellt Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben:</p> <p>Anbau einer Gerätehalle an der bestehenden landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle und Errichten einer Güllegrube in Nunzenried 9, in Oberviechtach, auf der Fl.-Nr. 238 der Gem. Nunzenried</p> <hr/> <p>[REDACTED] Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Anbau einer Gerätehalle an der bestehenden landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle und Errichten einer Güllegrube in Nunzenried 9, in Oberviechtach, auf der Fl.-Nr. 238 der Gem. Nunzenried.</p> <p>An die, mit Bescheid des Landratsamtes Schwandorf vom 31.03.2009, Az. 320-00125/2009-SP, genehmigte Maschinen- und Bergehalle soll nunmehr an deren Südostseite ein Anbau erfolgen. Des weiterem soll auf dem Grundstück eine Güllegrube, mit einem Fassungsvermögen von 144 m³, gebaut werden. Das Bauvorhaben ist als solches im Außenbereich, gem. § 35 BauBG, zu beurteilen und zulässig, da es einem landwirtschaftlichem Betrieb dient und somit in den Genuss der Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauBG kommt. Die vom Anbau abfließenden Niederschlagswässer sind auf dem Grundstück zurück zu halten.</p>	

Lfd. Nr.	Anwesend	Ergebnis	Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss) Zahl der Stadtratsmitglieder: 8 A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: 21.02.2017 Seite 6
Vortrag - Beratung / Beschluss				
8	8	8:0	Der Bauausschuss nimmt vom Bauantrag Kenntnis und beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens sowohl zum Anbau als auch zur Güllegrube.	
9	8	8:0	TOP A) III. 6. ██████████████████████ stellt Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben: Nutzungsänderung Stallgebäude, Aufstockung für eine Wohnung und Anbau einer Garage in Oberlangau 7, in Oberviechtach, auf der Fl.-Nr. 318 der Gem. Mitterlangau	
██████████████████████ stellt Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zur Nutzungsänderung des Stallgebäudes, Aufstockung für eine Wohnung und Anbau einer Garage in Oberlangau 7, in Oberviechtach, auf der Fl.-Nr. 318 der Gem. Mitterlangau. Das Vorhaben ist als solches innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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, die Erschließung gesichert ist und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Etwas problematisch gestaltet sich im vorliegenden Fall die Abstandsflächensituation aufgrund des vorhandenen Stallgebäudes. Es werden daher Abweichungen gem. Art. 63 Abs. 1 BayBO erforderlich, sowie eine Abstandsflächenübernahme durch die Stadt Oberviechtach zu Lasten des städtischen Grundstücks 315 der Gem. Mitterlangau. Der Bauausschuss nimmt vom Bauantrag Kenntnis und beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.				
10	8	8:0	TOP A) III. 7. ██████████████████████ stellt Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben: Neubau einer Lagerhalle in Pirkhof 23, in Oberviechtach, auf den Fl.-Nrn. 205/2 und 202 der Gem. Pirkhof	
██████████████████████ stellt Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Neubau einer Lagerhalle in Pirkhof 23, in Oberviechtach, auf den Fl.-Nrn. 205/2 und 202 der Gem. Pirkhof. Die Lagerhalle wird notwendig, um eine Unterstellmöglichkeit für die Fahrzeuge und technische Ausstattung der Firma zu schaffen. Das Vorhaben ist als solches im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt im vorliegenden Fall nicht vor. Die Zulässigkeit des Vorhabens ergibt sich mehr aus § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben, da öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Der Bauausschuss nimmt vom Bauantrag Kenntnis und beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.				

Lfd. Nr.	Anwesend	Ergebnis	Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss) Zahl der Stadtratsmitglieder: 8 A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: 21.02.2017 Seite 7
Vortrag - Beratung / Beschluss				
11	8	8:0	<p>TOP A) III. 8.</p> <p>██████████████████████████████████████ stellt Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben: Austausch vorhandener Werbeanlagen in Zum Bahnhof 11 b, in Oberviechtach, auf der Fl.-Nr. 762/54 der Gem. Oberviechtach</p> <hr/> <p>██████████████████████████████████████ stellt Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Austausch der vorhandenen Werbeanlagen in Zum Bahnhof 11 b, in Oberviechtach, auf der Fl.-Nr. 762/54 der Gem. Oberviechtach. Die Werbeanlagen sollen technisch auf den aktuellen Stand gebracht und optisch vereinheitlicht werden. Das Vorhaben ist genehmigungspflichtig, da die Ausnahmen des Art. 63 Abs. 1 Nr. 11 BayBO nicht zutreffend sind. Bei der Shell Tankstelle Oberviechtach handelt es sich um eine Anlage, welche vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar ist. Außerdem überschreiten die Werbeanlagen eine Größe von 1 m².</p> <p>Der Bauausschuss nimmt vom Antrag auf Austausch der Werbeanlagen Kenntnis und beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.</p>	
12	8	8:0	<p>TOP A) III. 9.</p> <p>██████████████████████████████████████ stellen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben: Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses in Johannisberg 7, in Oberviechtach, auf der Fl.-Nr. 609/2 der Gem. Oberviechtach</p> <hr/> <p>██████████████████████████████████████ stellen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Umbau und der Erweiterung des bestehenden Wohnhauses in Johannisberg 7, in Oberviechtach, auf der Fl.-Nr. 609/2 der Gem. Oberviechtach. Damit im bestehenden Wohnhaus Johannisberg 7, das derzeit von den Eltern bewohnt wird, künftig auch die Familie der Bauherrnschaft zeitgemäßen und ausreichenden Wohnraum findet, soll an den Bestand nach Nordwesten hin angebaut werden. Das Vorhaben ist als solches im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen. Die Zulässigkeit des Vorhabens ergibt sich aus § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB, da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes handelt, welches zulässigerweise errichtet worden ist und vom bisherigen Eigentümer und seiner Familie selbst genutzt wird. Darüber hinaus steht die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und ist den Wohnbedürfnissen angemessen.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt vom Bauantrag Kenntnis und beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.</p> <p>IV. Allgemeines</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: 8 A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: 21.02.2017 Seite 8
			Vortrag - Beratung / Beschluss	
13	8		V. Ortsbesichtigungen Die vorgesehene Ortsbesichtigung hat sich, beziehend auf den Stadtratsbeschluss vom 14.02.2017, erübrigt. B) NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG Gegen 14:35 Uhr schließt Herr 1. Bürgermeister Heinz Weigl die heutige Bauausschusssitzung, dankt für die geleistete Arbeit und wünscht einen guten Nachhauseweg. gez. Heinz Weigl 1. Bürgermeister	gez. Regina Meller Protokollführung