

# 31. Sitzung

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

**Sitzungstag:**

**20.02.2018, 14.00 Uhr**

**Sitzungssaal des Rathauses**

Namen der Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses der Stadt Oberviechtach		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
Vorsitzende:  Christa Zapf 2. Bürgermeisterin	Heinz Weigl 1. Bürgermeister	entschuldigt
Niederschriftführer: Maria Scherr		
Rita Biegerl Johann Hösl Johann Roßmann Matthias Zimmermann Josef Herdegen Udo Weiß Dr. Alexander Ried Barbara Ruhland		
Presse: Gertraud Portner „Der Neue Tag“		

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

Verwaltung: Andreas Mandl, Verwaltungsfachwirt

Lfd. Nr.	A n w e s e n d	E r g e b n i s	<b>Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss)</b> Zahl der Stadtratsmitglieder: 9  A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: <b>20.02.2018</b>  Seite <b>2</b>
<b>Vortrag - Beratung / Beschluss</b>				
1	9		<p><b>A) ÖFFENTLICHE SITZUNG</b></p> <p><b><u>Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung</u></b></p> <p>Frau 2. Bürgermeisterin Christa Zapf eröffnet die heutige 31. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses in der Wahlperiode 2014 / 2020, die 2. Sitzung im Jahr 2018 um 14.00 Uhr, sie begrüßt die Mitglieder des Bauausschusses und Herrn Verwaltungsfachwirt Andreas Mandl sowie Frau Maria Scherr vom Bauamt. Weiter begrüßt sie Frau Gertraud Portner als Vertreterin der Presse „Der Neue Tag“ und die anwesende Zuschauerin.</p> <p>Frau 2. Bürgermeisterin Christa Zapf stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.</p> <p>Herr Stadtrat Udo Weiß und Frau Stadträtin Rita Biegerl kommen zur Sitzung hinzu (14:05 Uhr).</p> <p>Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.</p>	
2	9	9:0	<p><b><u>Aufnahme weiterer Punkte in die Tagesordnung</u></b></p> <p>Frau 2. Bürgermeisterin Christa Zapf bittet um die Aufnahme der Tagesordnungspunkte TOP A) III. 7. und TOP A) III. 8. in die Tagesordnung der heutigen Bauausschusssitzung.</p> <p>Der Bauausschuss stimmt der Aufnahme dieser Tagesordnungspunkte zu.</p> <p><b><u>Informationen des Bürgermeisters</u></b></p> <p><b>I. Bauvoranfragen</b></p> <p><b>II. Flächennutzungsplan / Bebauungsplan</b></p> <p><b>III. Bauanträge</b></p>	
3	9	9:0	<p><b>TOP A) III. 1.</b></p> <p><b>████████████████████ stellen einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben:</b></p> <p>Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1329/39 der Gemarkung Oberviechtach, Böhmerwaldstraße 8 in Oberviechtach</p> <hr/> <p>Die Stadt Oberviechtach ist gewillt, verstärkt innerstädtisch verdichtet zu bebauen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sandradl II“ werden ein Spielplatz und ein Bolzplatz in Bauparzellen umgewidmet. Der Sachverhalt wurde bereits einige Male im Stadtrat besprochen. Der rechtsver-</p>	

Lfd. Nr.	A n w e s e n d	E r g e b n i s	<p><b>Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss)</b>  Zahl der Stadtratsmitglieder: 9</p> <p>A) = Öffentliche Sitzung  B) = Nicht öffentliche Sitzung</p>	<p>Sitzungstag: <b>20.02.2018</b></p> <p>Seite <b>3</b></p>
			<b>Vortrag - Beratung / Beschluss</b>	
			<p>bindliche Bebauungsplan „Sandradl II“ wird deshalb in seiner 15. Änderung dementsprechend angepasst.</p> <p>Mittlerweile liegt auch der Bebauungsplanentwurf des Ing.-Büros Weiß vor, welcher in der März-sitzung dem Stadtrat vorgestellt wird.</p> <p>Bei dem zu bebauenden Grundstück handelt es sich um die Parzelle 61a im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Sandradl II“</p> <p>In Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, ist ein Bauvorhaben nach § 33 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 durchgeführt wurde.</li> <li>2. anzunehmen ist, dass das Bauvorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,</li> <li>3. die Antragsteller diese Festsetzungen für sich und Ihre Rechtsnachfolger schriftlich anerkennen und</li> <li>4. die Erschließung gesichert ist.</li> </ol> <p>Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird umgehend nach der Sitzung des Stadtrates im März erfolgen.</p> <p>Die eingereichten Bauunterlagen lassen erkennen, dass das Bauvorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht.</p> <p>Das Nebengebäude (Gartenhäuschen) ragt geringfügig über die Baugrenze hinaus. Da im Bebauungsplan zu Nebenanlagen nichts Explizites geregelt wurde, ist das geringfügige Überschreiten der Baugrenze nach § 14 i.V.m. § 23 BauNVO zulässig.</p> <p>Die Antragsteller müssen noch die Festsetzungen des Bebauungsplans für sich und Ihre Rechtsnachfolger schriftlich anerkennen. Dazu haben die Bauwerber von der Stadt Oberviechtach ein Formblatt erhalten.</p> <p>Die Erschließung ist spätestens bis zur Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes gesichert.</p> <p>Von Seiten der Stadt stehen somit keine Einwände gegen die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt vom Bauantrag Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen mit der Vorgabe, dass bei der öffentlichen Auslegung keine planschädlichen Einwände erhoben werden und dass der Bauherr die Festsetzungen des Bebauungsplans für sich und für seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt.</p>	

Lfd. Nr.	A n w e s e n d	E r g e b n i s	<b>Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss)</b> Zahl der Stadtratsmitglieder: 9  A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: <b>20.02.2018</b>  Seite 4
			<b>Vortrag - Beratung / Beschluss</b>	
4	9	9:0	<p><b>TOP A) III. 2.</b>  <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> <b>stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben:</b>  <u>Anbau einer Doppelgarage und Aufstockung der Garagen für eine Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 1329/15 der Gemarkung Oberviechtach, Kardinal-Bensch-Straße 11 in Oberviechtach</u></p> <p>Einen gleichlautenden Bauantrag stellte der Bauwerber bereits im Jahr 2017. Dieses Vorhaben wurde jedoch nicht verwirklicht. Durch die jetzt vorgelegte abgeänderte Planung kann eine bessere Raumausnutzung erreicht werden.</p> <p>Bei dem zu bebauenden Grundstück handelt es sich um die Parzelle 81 im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sandradl II“.</p> <p>Die überbaubaren Flächen der Bauparzelle sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Der geplante Garagenanbau befindet sich außerhalb dieser Baugrenzen, wobei die Bestandsgarage mit Bescheid des Landratsamtes Schwandorf vom 25.08.2006, Az. 350-01002/2006 genehmigt wurde.</p> <p>Nunmehr soll auf dem Grundstück der Anbau einer Doppelgarage an die Bestandsgarage und eine Aufstockung einer Wohneinheit über den Garagen erfolgen.</p> <p>Aus der Bestandsgarage, bisher ein Nebengebäude, wird mit dieser Aufstockung und den darin geplanten Aufenthaltsräumen, ein Hauptgebäude. Dies ist möglich, da seinerzeit der Standort der Bestandsgarage so gewählt wurde, dass die notwendigen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen im Süden und im Westen eingehalten werden können. Eine weitergehende Prüfung der Abstandsflächen zum bestehenden Wohnhaus hin obliegt dem Landratsamt Schwandorf.</p> <p>Der Anbau der Doppelgarage weicht allerdings von den festgesetzten Baugrenzen ab, das Vorhaben bedarf deshalb diesbezüglich einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Dieses nachverdichtende Bauen bietet sich auf der Parzelle 81, angesichts einer Grundstücksfläche von 1.368 qm, geradezu an. Bei der Bauart E+U und E+D ist im Bebauungsplan eine maximale Grundfläche von 300 qm festgesetzt. Das bestehende Hauptgebäude weist eine Grundfläche von 169 qm auf und das geplante Hauptgebäude eine solche von 115 qm. Damit bleibt die künftige Gesamtgrundfläche der Hauptgebäude mit 284 qm hinter der maximal zulässigen Grundfläche (GF) zurück. Die bei der Aufstockung geplante Dachneigung von 22 Grad entspricht dem Regelbeispiel für die Bauart E+U.</p> <p>Der Bauausschuss begrüßt die geplante Aufstockung, mit dem Wohnraum geschaffen wird, ohne hierfür zusätzliches Bauland zu verbrauchen. Der Bauausschuss nimmt vom Bauantrag Kenntnis und beschließt, sowohl zum Bauantrag selbst, als auch zur erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen, das gemeindliche Einvernehmen.</p>	

Lfd. Nr.	Anwesend	Ergebnis	<b>Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss)</b> Zahl der Stadtratsmitglieder: 9  A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: <b>20.02.2018</b>  Seite <b>5</b>
<b>Vortrag - Beratung / Beschluss</b>				
5	9	9:0	<p><b>TOP A) III. 3.</b>  [REDACTED] stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum <b>Bauvorhaben:</b>  Anbau einer Maschinen- und Gerätehalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 55 der Gemarkung Nunzenried, Nunzenried 16</p> <hr/> <p>Der geplante Anbau besitzt die Ausmaße von 20,40 Meter Breite auf 30,56 Meter Länge und schließt sich an die vorhandene Halle in östlicher Richtung an.</p> <p>Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens wird festgestellt, dass es sich um ein Außenbereichsvorhaben i. S. d. § 35 BauGB handelt. Es ist zulässig, da es dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb dient und die Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).</p> <p>Der Bauausschuss nimmt vom Bauantrag Kenntnis und beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.</p>	
6	9	9:0	<p><b>TOP A) III. 4.</b>  [REDACTED] stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum <b>Bauvorhaben:</b>  Errichtung von Containern als Wache-Interim in der Grenzlandkaserne Oberviechtach, Schönseer Straße 65 in Oberviechtach</p> <hr/> <p>Es handelt sich um einen Wachcontainer als Interimslösung für 2 Jahre. Zusätzlich werden dauerhaft drei Kleincontainer für elektrische Schaltanlagen sowie zwei Lagercontainer errichtet. Die Böschungen zwischen den Hallen werden durch Treppenanlagen in Fertigbauweise begehbar gemacht.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt vom Bauantrag Kenntnis und beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.</p>	
7	9	9:0	<p><b>TOP A) III. 5.</b>  [REDACTED] stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum <b>Bauvorhaben:</b>  <b>Neubau eines Milchviehlaufstalles mit Güllebehälter auf dem Grundstück Fl.Nr. 27 der Gemarkung Mitterlangau, Mitterlangau 5</b></p> <hr/> <p>Der geplante Bau besitzt die Ausmaße von 25,70 Meter Breite und 55,40 Meter Länge und wird in nordöstlicher Richtung auf der vorhandenen Hofstelle errichtet.</p> <p>Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens wird festgestellt, dass es sich um ein Außenbereichsvorhaben i. S. d. § 35 BauGB handelt. Es ist zulässig, da es dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb dient und die Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).</p>	

Lfd. Nr.	Anwesend	Ergebnis	<b>Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss)</b> Zahl der Stadtratsmitglieder: 9  A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: <b>20.02.2018</b>  Seite <b>6</b>
<b>Vortrag - Beratung / Beschluss</b>				
8	9	9:0	<p>Der Bauausschuss nimmt vom Bauantrag Kenntnis und beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.</p> <p><b>TOP A) III. 6.</b>  [REDACTED] stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum <b>Bauvorhaben:</b>  Anbau an bestehende Halle zur Abstellung von Traktoren und anderen Lagergütern auf dem Grundstück Fl.Nr. 177/2 der Gemarkung Hof, Industriegebiet West 14 in Oberviechtach</p> <hr/> <p>Das Bauvorhaben soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Industriegebiet an der Ostmarkstraße“ errichtet werden.</p> <p>Die im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden durch das Bauvorhaben im östlichen nördlichen Bereich nicht eingehalten. Ansonsten entspricht das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> <p>Die Mindestabstandsflächen von 3,00 Meter können eingehalten werden, weil im östlichen Bereich die öffentliche Verkehrsfläche in Anspruch genommen wird.</p> <p>Von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Baugrenzen kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB im vorliegenden Fall befreit werden, da die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt vom Bauantrag Kenntnis und beschließt sowohl zum Bauantrag selbst, als auch zur erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen, das gemeindliche Einvernehmen.</p>	
9	9	9:0	<p><b>TOP A) III. 7.</b>  [REDACTED] stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum <b>Bauvorhaben:</b>  Errichtung einer Material-Lagerhütte für Mero-Ölsperre Nr. 82 auf dem Grundstück Fl.Nr. 446 der Gemarkung Pullenried</p> <hr/> <p>Die Lagerhütte dient der Aufnahme von Material und Ausrüstungsgegenständen für eine Gewässerölsperre auf der Murach.</p> <p>Die Ölsperre wurde Ende 2017 auf den jetzigen Standort verlegt, sodass eine neue Lagerhütte notwendig ist.</p> <p>Diese ist relativ klein dimensioniert. Sie misst 2,50 Meter Breite, 4,50 Meter Länge und 2,50 Meter Höhe. Die Hütte besteht vollständig aus einem ebenerdigen Raum von 11 qm Nutzfläche, der rein der Lagerung von Gegenständen dient.</p> <p>Es sind keine Energie-, Wasser- oder sonstige Versorgungseinrichtungen vorhanden. Von der Hütte gehen keine Emissionen, insbesondere kein Lärm aus.</p> <p>Der Standort ist mit der Feuerwehrführung und mit der Katastrophenschutzverwaltung abgestimmt.</p>	

Lfd. Nr.	Anwesend	Ergebnis	<b>Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss)</b> Zahl der Stadtratsmitglieder: 9  A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: <b>20.02.2018</b>  Seite <b>7</b>
			<b>Vortrag - Beratung / Beschluss</b>	
10	9	9:0	<p>Das Vorhaben ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Fläche für Wald“ dargestellt.</p> <p>Die Lagerhütte kann wegen Ihrer besonderen Zweckbestimmung nur an diesem Ort verwirklicht werden und ist deshalb im Außenbereich zulässig.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt vom Bauantrag Kenntnis und beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.</p> <p><b>TOP A) III. 8.</b>  <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> <b>stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben:</b>  Erweiterung der bestehenden Gärtnerei durch Neubau eines Gewächshauses und Betriebsgebäudes sowie Umbauarbeiten an der bestehenden Gärtnerei mit Neuerrichtung von Parkplätzen und Zufahrtswegen auf den Grundstücken Fl.Nr. 782, 782/5, 783 und 777 der Gemarkung Oberviechtach, Ostmarkstraße 20 in Oberviechtach</p> <hr/> <p>Die Gärtnerei Baumer plant eine umfassende Erweiterung und Umgestaltung ihres Gärtnereibetriebs.</p> <p>Der Bauausschuss hat zu diesem Vorhaben bereits in seiner Sitzung am 19.09.2017 über eine Bauvoranfrage beraten. Zu dieser hatte der Bauausschuss das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die geplante Umgestaltung der Gärtnerei hat sich im Vergleich zur Bauvoranfrage vom September 2017 nur geringfügig verändert. So wird z.B. die Lage eines Betriebsgebäudes um einige Meter verändert.</p> <p>Es ist weiterhin geplant, einen Teil der Bestandsgebäude zurückzubauen und den Eingangsbereich in den südlichen Grundstücksteil zu verlagern. Ebenso entstehen 106 neue Parkplätze, davon vier behindertengerecht, im südlichen Grundstücksteil.  Weiter sollen auch Haupt- und Nebengebäude errichtet werden sowie ein neues, größeres Gewächshaus.</p> <p>Der Stadt Oberviechtach obliegt es die bauplanungsrechtlichen Vorschriften zu prüfen. Das Vorhaben ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Das Bauvorhaben ist zulässig, da es entsprechend § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient, öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt vom Bauantrag Kenntnis und beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.</p>	

Lfd. Nr.	Anwesend	Ergebnis	<b>Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss)</b> Zahl der Stadtratsmitglieder: 9  A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: <b>20.02.2018</b>  Seite <b>8</b>
<b>Vortrag - Beratung / Beschluss</b>				
11	9		<p><b>IV. Allgemeines</b></p> <p><b>Anfragen und Anträge:</b>  Frau Stadträtin Rita Biegerl meldet, dass die Gemeinde Moosbach beabsichtigt fünf Windräder zu bauen. Diese sollen in der Nähe der Ortschaft Oberlangau errichtet werden. Mehrere Bürger haben hierzu bereits ihre Bedenken gegenüber Frau Biegerl geäußert. Aus diesem Grund erkundigt Sie sich, ob zu diesem Vorhaben bereits Informationen bei der Stadt Oberviechtach eingegangen sind. Herr Andreas Mandl erklärt, dass der Stadtverwaltung hierüber noch nichts bekannt ist. Man will aber versuchen hierüber mehr Informationen in Erfahrungen zu bringen.</p> <p><b>B) NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG</b></p> <p>Gegen 14:45 Uhr schließt Frau 2. Bürgermeisterin Christa Zapf die heutige Bauausschusssitzung, dankt für die geleistete Arbeit und wünscht einen guten Nachhauseweg.</p> <p>gez.  Christa Zapf  2. Bürgermeisterin</p>	<p>gez.  Maria Scherr  Protokollführung</p>