

19. SITZUNG

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

Sitzungstag:

26.07.2016, 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 Christa Zapf Barbara Ruhland Stefan Schwander Udo Weiß Matthias Zimmermann	Hans Roßmann	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)

Lfd. Nr.	Anwesend	Ergebnis	Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss) Zahl der Stadtratsmitglieder: 9 A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: 26.07.2016 Seite 1
Vortrag - Beratung / Beschluss				
1	9	9:0	A) ÖFFENTLICHE SITZUNG <u>Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung</u> <p>Herr 1. Bürgermeister Heinz Weigl eröffnet die heutige 19. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses in der Wahlperiode 2014 / 2020, die 6. Sitzung im Jahr 2016 um 14.00 Uhr, er begrüßt die Mitglieder des Bauausschusses und Frau Verwaltungsfachwirtin Ingrid Baumer als Schriftführerin und Herrn Dipl.-Verw.-Wirt (FH) Peter Spichtinger vom Bauamt. Weiter begrüßt er Frau Gertraud Portner sowie eine Praktikantin als Vertreter der Presse „Der neue Tag“ und einen Zuhörer.</p> <p>Herr Stadtrat Hans Roßmann, hat sich entschuldigt. Seine Vertreterin, Frau Stadträtin Christa Zapf ist anwesend.</p> <p>Herr 1. Bürgermeister Heinz Weigl stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.</p> <p>Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.</p> <p>I. Bauvoranfragen</p>	
2	9	9:0	TOP A) I. 1. <div style="background-color: black; width: 200px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung auf Vorbescheid - Änderung der Bauvoranfrage -: Neubau von vier Einfamilienwohnhäusern auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 972 und 972/3 der Gem. Oberviechtach, Am Hopfengarten in Oberviechtach <hr/> <p>Diese Bauvoranfrage wurde von der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in den Neubau von vier Einfamilienwohnhäusern geändert.</p> <p>Die gesamte Fläche ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die Errichtung des einen Einfamilienwohnhauses auf der Fl.-Nr. 972 der Gem. Oberviechtach ist nach §34 BauGB grundsätzlich zulässig, da es sich bei dem zu bebauenden Grundstück um eine Baulücke handelt.</p> <p>Die weiteren 3 Einfamilienwohnhäuser, auf der Fl.-Nr. 972/3 Gem. Oberviechtach geplant, befinden sich im Außenbereich. Diese Bauvorhaben sind somit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Zulässigkeit ist hier nicht gegeben.</p> <p>Um hier das, für den Neubau der drei Einfamilienhäuser erforderliche Baurecht zu schaffen, müsste entweder ein Bebauungsplan aufgestellt oder der Weg über eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB gegangen werden.</p> <p>Hinsichtlich der Erschließung wird derzeit durch das Ing.-Büro A. Weiss errechnet, ob die Kapazitäten des Hauptkanals in der Straße „Am Hofengarten“ ausreicht um die Abwässer weiterer 4 Häuser aufzunehmen. Hinsichtlich der Wasserversorgung besteht kein Problem.</p> <p>Herr 1. Bürgermeister Heinz Weigl teilt mit, dass er das Vorhaben sehr begrüßt, er aber gerne das ganze Gebiet, also auch die Fl.-Nr. 972/2 der Gemarkung Oberviechtach überplant haben würde. Somit wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans unumgänglich.</p>	

Lfd. Nr.	A n w e s e n d	E r g e b n i s	Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkaus- schusses (Bauausschuss) Zahl der Stadtratsmitglieder: 9	Sitzungstag: 26.07.2016 Seite 2
			A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	
Vortrag - Beratung / Beschluss				
3	9	9:0	<p>Herrn Dipl.-Verw.-Wirt (FH) Peter Spichtinger weist darauf hin, dass die Eigentumsverhältnisse die Erweiterung des Gebietes schwer möglich machen, mehr kann er hierzu in öffentlicher Sitzung nicht sagen.</p> <p>Herr Stadtrat Dr. Alexander Ried fragt nach, wie sich der Zeithorizont bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ändern würde.</p> <p>Herrn Dipl.-Verw.-Wirt (FH) Peter Spichtinger sagt, dass eine Prognose hier schwierig ist, da im laufenden Verfahren immer unvorhergesehene Probleme auftreten könnten. Allerdings dauert die Aufstellung eines Bebauungsplans sicherlich länger, als die Verabschiedung der Einbeziehungssatzung, da hier auf die frühzeitige Beteiligung und die Umweltprüfung verzichtet werden kann.</p> <p>Herr Stadtrat Dr. Alexander Ried schlägt vor, dass evtl. im Laufe des Prozesses die Grundstücke noch mit einbezogen werden können.</p> <p>Herr 1. Bürgermeister Heinz Weigl, möchte zuerst mit den Eigentümern sprechen. In dieser Zeit können vorab schon mit dem Landratsamt die ersten Abstimmungen erfolgen.</p> <p>Herr Stadtrat Dr. Alexander Ried fragt nach, ob das Vorhaben insgesamt begrüßt wird.</p> <p>Frau Stadträtin Barbara Ruhland fragt an, eine Abkopplung der Baulücke von dem gesamten Vorhaben nicht möglich wäre.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt Kenntnis und beschließt, dass gegen das Vorhaben grundsätzlich keine Einwände bestehen. Allerdings soll abgeklärt werden, ob auch das ganze Gebiet mit einbezogen werden kann. Hierzu ist auch mit den Eigentümern zu sprechen. Mit dem Landratsamt soll die beste Möglichkeit gefunden werden.</p> <p>II. Flächennutzungsplan / Bebauungsplan</p> <p>III. Bauanträge</p> <p>TOP A) III. 1. [REDACTED] stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben: Sanierung des bestehenden Wohnhauses mit Nutzung zur Gewerbeeinheit mit Wohnung, Bahnhofstraße 18, Fl.-Nr. 121 der Gem. Oberviechtach, in Oberviechtach</p> <hr/> <p>[REDACTED] stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zur Sanierung des bestehenden Wohnhauses mit Nutzung zur Gewerbeeinheit mit Wohnung, Bahnhofstraße 18, Fl.-Nr. 121 der Gem. Oberviechtach, in Oberviechtach.</p> <p>Mit dieser Maßnahme wird ein jahrelanger Leerstand revitalisiert und ein wertvoller Beitrag für das ansonsten positive Erscheinungsbild der Bahnhofstraße geleistet.</p> <p>Da sich das Gebäude im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet befindet wird zu den Planunterlagen noch die Stellungnahme des Sanierungsarchitekten Wild eingeholt und den Bauantragsunterlagen beigelegt.</p> <p>Die Fassade zur Bahnhofstraße hin erhält als Zugang linksseitig eine behindertengerechte Torsituation, die bestehende, sehr ansprechende Lochfassade mit den stehenden Fensterformaten wird beibehalten und erhält zur Gliederung unterhalb der Fensterzeile des Obergeschosses ein Gesims. Genutzt wird das Gebäude im Erdgeschoß mit einer Gewerbeeinheit und im Obergeschoss mit einer attraktiven Stadtwohnung.</p>	

Lfd. Nr.	Anwesend	Ergebnis	Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss) Zahl der Stadtratsmitglieder: 9 A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: 26.07.2016 Seite 3
Vortrag - Beratung / Beschluss				
4	9	9:0	<p>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>Ohne der Stellungnahme des Sanierungsarchitekten vorgreifen zu wollen kann das Vorhaben als ein gelungener Beitrag zur Oberviechtacher Altstadt bezeichnet werden.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt vom Bauantrag Kenntnis, er begrüßt dieses Bauvorhaben und beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.</p> <p>TOP A) III. 2. ██████████ stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben: Sanierung der bestehenden Gewerbeeinheit, Bahnhofstraße 5, Fl.-Nr. 86 der Gem. Oberviechtach, in Oberviechtach</p>	
5	9		<p>In der Bauausschusssitzung am 21.06.2016 wurde berichtet dass ██████████ bei seinem Anwesen „Bahnhofstraße 5“ verschiedene Maßnahmen durchführen möchte.</p> <p>Es ist erfreulich, dass sich ██████████ inzwischen für die anspruchsvollere Variante mit zwei kleineren und damit maßstäblicheren Schaufenstern entschieden hat. Diese Variante entspricht 1:1 der Ziellösung des Sanierungsarchitekten Sigi Wild, die er im Beratungsergebnis vom 08.06.2016 aufgezeigt hat.</p> <p>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> <p>TOP A) III. 3. ██████████ stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Vorhaben: Neubau einer Unterstellhalle mit Werkstatt auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 175 der Gem. Hof, Industriegebiet West 7, in Oberviechtach (Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO)</p> <p>██████████ stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Neubau einer Unterstellhalle mit Werkstatt auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 175 der Gem. Hof, Industriegebiet West 7, in Oberviechtach, im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Industriegebiet an der Ostmarkstraße“.</p>	

Lfd. Nr.	Anwesend	Ergebnis	Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss) Zahl der Stadtratsmitglieder: 9 A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	
6	9	9	<p style="text-align: center;">Vortrag - Beratung / Beschluss</p> <p>Gem. Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO bedarf die Errichtung baulicher Anlagen, die keine Sonderbauten sind, keiner Genehmigung, wenn das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung im Sinn des Baugesetzbuches gesichert ist.</p> <p>Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich nicht um einen Sonderbau, da die Tatbestände des Art. 2 Abs. 6 Nr. 1 – 18 BayBO nicht erfüllt sind.</p> <p>Die Voraussetzungen für eine Behandlung im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO sind erfüllt.</p> <p>Die Stadt teilt der Bauherrin mit, dass für das Bauvorhaben Neubau einer Unterstellhalle mit Werkstatt auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 175 der Gem. Hof, Industriegebiet West 7, in Oberviechtach im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Industriegebiet an der Ostmarkstraße“ kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt Kenntnis.</p> <p>IV. Allgemeines</p> <p>TOP A) IV. 1. Vollzug der Baumschutzverordnung der Stadt Oberviechtach; Entfernung einer Eiche auf dem Grundstück Nunzenrieder Str. 66, Fl.-Nr. 520/2 der Gemarkung Oberviechtach</p> <hr/> <p>Auf dem Grundstück Nunzenrieder Str. 66, 92526 Oberviechtach Fl.Nr. 520/2 der Gemarkung Oberviechtach befindet sich eine Eiche, deren Äste in das nachbarliche Grundstück hineinragen. Dies führte zu einem Nachbarschaftsstreit zwischen dem Eigentümer, [REDACTED], und dessen Nachbarn, [REDACTED]. Im Zuge dessen erhielt [REDACTED] ein anwaltliches Schreiben, in dem er aufgefordert wurde, die Eiche zu entfernen.</p> <p>Die Eiche hat in einem Meter Höhe einen Stammumfang von 258 cm und unterliegt damit der Baumschutzverordnung.</p> <p>[REDACTED] stellte somit am 13.07.2016 Antrag auf Fällung des Baumes.</p> <p>Seiner Ansicht nach ist ein Rückschnitt des Baumes nicht möglich.</p> <p>Der Bauausschuss beschließt sich Vorort ein Bild zu machen.</p>	

Lfd. Nr.	A n w e s e n d	E r g e b n i s	Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkaufsausschusses (Bauausschuss) Zahl der Stadtratsmitglieder: 9 A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	
Vortrag - Beratung / Beschluss				
B) NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG				

Lfd. Nr.	Anwesend	Ergebnis	Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss) Zahl der Stadtratsmitglieder: 9 A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: 26.07.2016 Seite 6
Vortrag - Beratung / Beschluss				
13	9	9:0	V. Ortsbesichtigungen TOP A) V 1. Altstadtsanierung Oberviechtach – Kommunales Förderprogramm Neugestaltung der Hofsituation am Anwesen Nabburger Straße 14 mit öffentlicher Wirkung hier: Instandsetzung des öffentlichen Gehweges im Zusammenhang mit der städtebaulichen Maßnahme <hr/> Im Rahmen der Neugestaltung der Hofsituation am Anwesen Nabburger Straße 14, wurde durch den Sanierungsarchitekten Sigi Wild angeregt, auch den öffentlichen Gehwegs im Zusammenhang mit dieser städtebaulichen Maßnahme zu sanieren, sofern in den nächsten Jahren keine Sanierung der gesamten Nabburger Straße erfolgt. Solange sich an der Hochbausituation in der Nabburger Straße keine wesentlichen Veränderungen ergeben, wird sicherlich keine Sanierungsmaßnahme der Straße selbst erfolgen, so der Bürgermeister. Er schlägt deshalb vor, den Gehweg vom Anwesen Nabburger Straße 12 bis zur Kreuzung Teunzer Straße mit dem noch am Bauhof vorrätigen Betonpflaster fortzuführen. Dies kann der Bauhof in Eigenregie übernehmen. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis und beschließt die Pflasterung des Gehweges entlang des Anwesens Nabburger Straße 14 bis zur Kreuzung durch den Bauhof. Diese Arbeiten sind mit den der städtebaulichen Maßnahme entsprechend abzustimmen.	
14	9	9:0	TOP A) V 4. ██████████ auf Gestattung der Pflasterung einer Teilfläche aus dem Grundstück Fl.-Nr. 968/6 der Gem. Oberviechtach <hr/> ██████████ stellt Antrag auf Gestattung der Pflasterung einer Teilfläche aus dem Grundstück Fl.-Nr. 968/6 der Gem. Oberviechtach. ██████████ möchte den Vorplatz entlang der Scheune in einer Tiefe von ca. 2m auf seine Kosten hin pflastern darf. Mit der Pflasterung möchte er verhindern, dass er bei schlechter Witterung von der nicht geteerten Wildbahn Schmutz in seine Scheune fährt. Der Bauausschuss macht sich Vorort ein Bild und beschließt ██████████ die Pflasterung wie beantragt auf seinen Kosten zu genehmigen.	
15	9	9:0	TOP A) V 2 Anwesen Sudetenstraße 10, Baugebiet Sandradl hier: Hochwasserereignis <hr/> Aufgrund der jüngsten Starkregenereignisse teilte ██████████ mit, dass die Straße Fl.-Nr. 1310 der Gemarkung Oberviechtach überschwemmt war und sehr viel Schmutz von dem unbefestigten Teil des Weges auf die Teerstraße kam. Mittlerweile wurde der Schmutz von ██████████ entfernt. Die Kanalschächte wurden im Juni erst ausgeleert, so der Bürgermeister.	

Lfd. Nr.	Anwesend	Ergebnis	Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss) Zahl der Stadtratsmitglieder: 9 A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: 26.07.2016 Seite 7
Vortrag - Beratung / Beschluss				
16	9		<p>Leider kann hier die Stadt nichts unternehmen, allerdings wird in naher Zukunft dort Wohnbebauung entstehen und in diesem Zusammenhang wird auch die Straße geteert, und sicherlich werden auch weitere Schächte gesetzt. Dann wird sich dieses Problem erheblich mindern, bzw. erübrigen.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt Kenntnis.</p> <p><u>Reparatur des Regenrückhaltebeckens</u></p> <p>██████ teilt mit, dass das Betongerinne des benachbarten Regenrückhaltebeckens auf der Fl.-Nr. 1328/1 der Gemarkung Oberviechtach sehr stark beschädigt sei. Der Bauausschuss macht sich Vorort ein Bild und Herr 1. Bürgermeister Heinz Weigl teilt mit, dass der Bauhof beauftragt wird, sich dies anzusehen, um festzustellen, welche Maßnahmen notwendig sind.</p> <p>Der Bauschuss nimmt Kenntnis.</p>	
17	9	7:2	<p>TOP A) IV. 1. Vollzug der Baumschutzverordnung der Stadt Oberviechtach; Entfernung einer Eiche auf dem Grundstück Nunzenrieder Str. 66, Fl.-Nr. 520/2 der Gemarkung Oberviechtach</p> <hr/> <p>Wie unter TOP A) IV.1, lfd.-Nr. 6 beschlossen, findet sich der Bauausschuss auf dem Grundstück Fl.-Nr. 520/2 der Gemarkung Oberviechtach, Nunzenrieder Str. 66, ein.</p> <p>Es wird festgestellt, dass der Baum dringen Pflegearbeiten benötigt, allerdings grundsätzlich keine Rechtfertigung zur Entfernung im Bezug auf den allgemeinen Zustand gegeben ist. Da allerdings in anderen, ähnlich gelagerten Fällen auch schon gegen die Baumschutzverordnung Bäume entfernt wurden, wird sich tendenziell für die Entfernung des Baumes ausgesprochen.</p> <p>Nach kurzer Diskussion beschließt der Bauausschuss den Antrag des Herrn Pfannenstein zu entsprechen, also die Genehmigung zur Fällung des Baumes zu erteilen. Dieser Beschluss ergeht mit 2 Gegenstimmen.</p> <p>B)NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG</p> <p>Gegen 15:50 Uhr schließt Herr 1. Bürgermeister Heinz Weigl die heutige Bauausschusssitzung und dankt für die geleistete Arbeit.</p> <p>Heinz Weigl 1. Bürgermeister</p>	<p>Ingrid Baumer Protokollführung</p>