

# 28. SITZUNG

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

**Sitzungstag:**

**19.09.2017, 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: Maria Scherr		
Rita Biegerl Johann Hösl Christa Zapf Matthias Zimmermann Josef Herdegen Udo Weiß Dr. Alexander Ried Lydia Eckert	Johann Roßmann	entschuldigt
Presse: Gertraud Portner „Der Neue Tag“	Barbara Ruhland	entschuldigt

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

Verwaltung: Andreas Mandl, Verwaltungsfachwirt

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>19.09.2017</b>  Seite 2
<b>Vortrag - Beratung / Beschluss</b>				
1			<p><b>A) ÖFFENTLICHE SITZUNG</b></p> <p><b><u>Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung</u></b></p> <p>Herr 1. Bürgermeister Heinz Weigl eröffnet die heutige 28. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses in der Wahlperiode 2014 / 2020, die 7. Sitzung im Jahr 2017 um 14.00 Uhr, er begrüßt die Mitglieder des Bauausschusses und Herrn Verwaltungsfachwirt Andreas Mandl sowie Frau Maria Scherr vom Bauamt. Weiter begrüßt er Frau Gertraud Portner als Vertreterin der Presse „Der Neue Tag“.</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>	
2		9:0	<p><b><u>Aufnahme weiterer Punkte in die Tagesordnung</u></b></p> <p>Herr 1. Bürgermeister Heinz Weigl bittet um die Aufnahme der Tagesordnungspunkte TOP A) IV. 2. und Top A) IV. 3. in die Tagesordnung der heutigen Bauausschusssitzung.</p> <p>Der Bauausschuss stimmt der Aufnahme dieser Tagesordnungspunkte zu.</p>	
3			<p><b><u>Informationen des Bürgermeisters</u></b></p> <p>Für die heutige Sitzung liegen keine Informationen des Ersten Bürgermeisters vor. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis.</p> <p>Herr Stadtrat Johann Hösl informiert vorab über den schlechten Zustand der Gemeindeverbindungsstraße Nunzenried zur Staatsstraße ST 2159 Richtung Bahnhof Lind. Er bittet darum, dass diese Gemeindeverbindungsstraße ebenfalls saniert wird. Herr Bürgermeister Heinz Weigl entgegnet, dass eine Sanierung der Straße im Jahr 2018 leider nicht mehr möglich ist, da für das Jahr 2018 bereits andere Straßen eingeplant sind. Jedoch wird man die Gemeindeverbindungsstraße von Nunzenried nach Bahnhof Lind für das Jahr 2019 berücksichtigen können.</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 Werkaus- schusses (Bauausschuss)</b> Zahl der Stadtratsmitglieder: 9  A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: <b>19.09.2017</b>  Seite <b>3</b>
<b>Vortrag - Beratung / Beschluss</b>				
4	9	9:0	<p><b>I. Bauvoranfragen</b></p> <p>Frau Stadträtin Rita Biegerl kommt zur Sitzung hinzu (14:10 Uhr)</p> <p><b>TOP A) I. 1.</b></p> <p>██████████ stellt einen Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides zum Bauvorhaben:</p> <p>Erweiterung der Gärtnerei ██████████ durch Neubau eines Gewächshauses, mehrerer Nebengebäude und Parkplätze;          Erdabtrag und Erdauftrag zur Geländeprofilierung zum Zwecke der Schaffung von Zugängen zu den neu geplanten Gewächshäusern und Errichtung neu geplanter Parkplätze;          Humusauftrag auf Fl.Nr. 787, der Gemarkung Oberviechtach.</p> <hr/> <p>██████████ plant eine umfassende Erweiterung und Umgestaltung ihres Gärtnereibetriebs. So ist es geplant, einen Teil der Gebäude zurückzubauen und den Eingangsbereich in den südlichen Grundstückteil zu verlagern. Ebenfalls im südlichen Grundstückteil sollen 97 neue Parkplätze errichtet werden.</p> <p>Es soll ein Gebäude mit den Maßen von 45,00 auf 7,00 Meter, mehrere Nebengebäude und ein Gewächshaus mit 28,80 x 124,00 Meter errichtet werden. Zudem ist eine Werbeanlage mit einer Höhe bis zu 20,00 Meter geplant. Diese ist jedoch nicht von öffentlichen Flächen einsehbar und beeinträchtigt das Stadtbild somit nicht.</p> <p>Um all diese Bauvorhaben umzusetzen, sind umfassende Erdarbeiten nötig. Die Abgrabungsfläche beträgt ca. 11.640 m<sup>2</sup>. Insgesamt soll der Erdabtrag ca. 25.000 m<sup>3</sup> betragen, davon sind ca. 2.500 m<sup>3</sup> Mutterboden. Der Mutterboden soll auf dem nördlich des Bauvorhabens gelegenen Grundstück, Fl.Nr. 787 der Gemarkung Oberviechtach, aufgetragen werden.</p> <p>Der Stadt Oberviechtach obliegt es die bauplanungsrechtlichen Vorschriften zu prüfen. Das Vorhaben als solches ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen. Im Flächennutzungsplan ist diese 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>Frau Stadträtin Lydia Eckert bringt vor, dass die Zufahrt zur Gärtnerei ██████████ sehr schmal ist und es bei regen Besucherverkehr oftmals nötig ist, von der Straße abzuweichen. Im Zuge dessen schlägt Sie vor, dass beim Antragsteller angeregt werden soll, im Zusammenhang mit den Bauarbeiten für die Erweiterung der Gärtnerei auch eine Verbreiterung der Zufahrt vornehmen zu lassen. Diesen Vorschlag stimmen die anwesenden Stadträte zu und Herr 1. Bürgermeister Heinz Weigl versichert, dass er diesbezüglich das Gespräch mit ██████████ suchen wird.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt vom Antrag Kenntnis und beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Erweiterung der Gärtnerei durch den Neubau eines Gewächshauses und mehrerer Gebäude sowie Parkplätzen. Ebenso beschließt der Bauausschuss die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Erdabtrag und dem Antrag auf Humusauftrag.</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>19.09.2017</b>  Seite <b>4</b>
<b>Vortrag - Beratung / Beschluss</b>				
5	9	9:0	<p><b>II. Flächennutzungsplan / Bebauungsplan</b></p> <p><b>III. Bauanträge</b></p> <p><b>TOP A) III. 1.</b>  [REDACTED] <b>stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben:</b>  <u>Errichtung von Containern als Waffenkammer – Interim in der Grenzlandkaserne in Oberviechtach</u></p> <p>Herr 1. Bürgermeister Heinz Weigl informiert die Bauausschussmitglieder darüber, dass das gemeindlich Einvernehmen für die Errichtung von Containern als Waffenkammer – Interim in der Grenzlandkaserne im Rahmen einer Eilentscheidung nach Art. 37 Abs. 3 GO erteilt wurde.</p>	
6	9	9:0	<p><b>TOP A) III. 2.</b>  [REDACTED] <b>stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben:</b>  <u>Nutzungsänderung des Dachgeschosses im Feuerwehrgerätehaus Pullenried</u></p> <p>[REDACTED] stellt einen Antrag auf Nutzungsänderung im Dachgeschoss des Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr in Pullenried. Im Bauantrag zur Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses aus dem Jahr 2006 wurde der betreffende Dachgeschossraum als Lagerraum und Toilette genehmigt.</p> <p>Dieser Raum soll nun in einen Besprechungsraum umgewidmet werden. Durch die Nutzungsänderung des Dachgeschosses von einem Lager in einen Besprechungsraum ist eine brandschutztechnische Ertüchtigung im Bereich des Treppenraumes nötig. Diese findet in der Gestalt statt, dass Metallständerwände errichtet werden, welche mit Gipskartonplatten beplankt sind, um die Brandlast in der Bekleidungskammer vom notwendigen Treppenhaus abzutrennen. Im Erdgeschoss wird zwischen Treppenhaus und Garderobe eine weitere Tür eingebaut, um einen eigenen Brandabschnitt zu schaffen. Tragende Bauteile werden bei dieser Nutzungsänderung weder verstärkt noch verändert.</p> <p>Das Vorhaben ist als solches innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen. Es ist zulässig, da es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt vom Antrag Kenntnis und beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.</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>19.09.2017</b>  Seite <b>5</b>
			<b>Vortrag - Beratung / Beschluss</b>	
7	9	9:0	<p><b>TOP A) III. 3.</b>  <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> <b>stellen einen Antrag auf Erteilung der bau-rechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben:</b>  Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 644 der Gemarkung Oberviechtach</p> <hr/> <p>Auf dem Grundstück Fl.Nr. 644/1 der Gemarkung Oberviechtach ist bereits ein Wohngebäude mit Nebengebäuden vorhanden. Das geplante Bauvorhaben soll sich an der süd-östlichen Grundstücksgrenze, der Fl.Nr. 644 der Gemarkung Oberviechtach, anfügen. Weiterhin grenzt das Bauvorhaben entlang dem öffentlichen Feld- und Waldweg mit der Fl.Nr. 639 der Gemarkung Oberviechtach. Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans vom 14.01.2015 wurde entlang dem öffentlichen Feld- und Waldweg mit der Fl.Nr. 639 der Gemarkung Oberviechtach, beginnend beim Grundstück Fl.Nr. 644/1 der Gemarkung Oberviechtach, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, welches sich mit einer Tiefe von ca. 40 Meter ca. 175 Meter in südöstliche Richtung erstreckt.</p> <p>Der geplante Bauort ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.</p> <p>Obwohl es sich bei dem Vorhaben um kein privilegiertes Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 1 BauGB handelt, wird eine Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB gesehen. Demnach können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.</p> <p>Vom Neubau der Garage und deren Nutzung wird keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ausgehen. Die Erschließung ist durch die Lage des Grundstücks in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche gesichert. Wasser- und Kanalschluss werden für eine Garagennutzung nicht benötigt und nicht von der Stadt erstellt. Hierüber wären Sondervereinbarungen mit der Stadt zu schließen.</p> <p>Herr Stadtrat Johann Hösl spricht an, dass die geplante Doppelgarage direkt am vorbei laufenden öffentlichen Feld- und Waldweg mit der Fl.Nr. 639 Gemarkung Oberviechtach errichtet werden soll und ob es nicht notwendig wäre, im Zusammenhang mit der Doppelgarage auch einen Garagenvorplatz zu errichten.</p> <p>Herr Bauamtsleiter Andreas Mandl erläutert hierzu, dass laut § 2 Abs. 1 Satz 1 GaStellV zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein müssen. Jedoch ist es laut § 2 Abs. 1 Satz 2 GaStellV möglich, eine Befreiung zu beantragen, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen. Diese Genehmigung haben die Antragsteller beantragt und es besteht durchaus Aussicht auf Erfolg, da der öffentliche Feld- und Waldweg überwiegend von landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren wird und ansonsten kein Durchlaufverkehr geboten ist. Für die Erteilung dieser Genehmigung ist aber ohnehin das Landratsamt Schwandorf als Bauaufsichtsbehörde zuständig.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt vom Antrag 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>19.09.2017</b>  Seite <b>6</b>
<b>Vortrag - Beratung / Beschluss</b>				
8	9	9:0	<p><b>TOP A) III. 4.</b>  <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> stellen einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben:  Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelfertigarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 587/1 der Gemarkung Oberviechtach</p> <hr/> <p>Beim zu bebauenden Grundstück handelt es sich um die Parzelle 38 im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Kapellenweg-Forst“ in der Fassung der 3. Änderung. Das Bauvorhaben kann nicht im Freistellungsverfahren durchgeführt werden, da es nicht allen Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Folgende Abweichungen liegen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäudebreite von 10,50 Meter statt 10,00 Meter</li> <li>- Wandhöhe talseits in Höhe von 6,60 Meter statt 6,00 Meter</li> <li>- Kniestock in Höhe von 2,04 statt 0,75 Meter</li> <li>- Garage mit Flachdach statt Satteldach</li> <li>- Garagenwandhöhe talseits 4,50 statt 2,75.</li> </ul> <p>Das Baugebiet ist bereits zum größten Teil bebaut und bei diesem Vorhaben handelt es sich um einen architektonisch reizvollen Lückenschluss. Aufgrund des nach Westen stark abfallenden Geländes wird das Untergeschoss zwangsläufig sichtbar. Das Gebäude erfährt dadurch in der Westansicht eine entsprechende Höhenentwicklung, die durch die geschickt gegliederte Fassade viel von Ihrer Dominanz verliert.</p> <p>Durch die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt vom Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage Kenntnis und beschließt sowohl für die erforderlichen Befreiungen als auch zum Bauvorhaben die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens</p>	
9	9		<p><b>IV. Allgemeines</b></p> <p><b>TOP A) IV 1.</b>  <b>Vollzug der Baumschutzverordnung der Stadt Oberviechtach;</b>  Antrag auf Entfernung einer Linde auf dem Grundstück Fl.Nr. 942/1 der Gemarkung Oberviechtach</p> <hr/> <p>Der Bauausschuss einigt sich darauf, sich von der Lage Vorort ein Bild zu machen.</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>19.09.2017</b>  Seite 7
<b>Vortrag - Beratung / Beschluss</b>				
10	9		<p><b>TOP A) IV. 2.</b>  <b>Vollzug der Baumschutzverordnung der Stadt Oberviechtach;</b>  Antrag auf Entfernung einer Buche auf dem Grundstück Fl.Nr. 757/65 der Gemarkung Oberviechtach</p> <hr/> <p>Der Bauausschuss einigt sich darauf, sich von der Lage Vorort ein Bild zu machen.</p> <p>Aufgrund der vereinbarten Ortsbesichtigungen zu den Tagesordnungspunkten TOP A) IV. 1. und TOP A) IV. 2. werden die Tagesordnungspunkte TOP A) IV. 3. und TOP B) 1. der nichtöffentlichen Sitzung vorgezogen.</p>	
11	9	9:0	<p><b>TOP A) IV. 3.</b>  <b>Vollzug der Waldgesetze für den Freistaat Bayern (BayWG);</b>  Antrag von [REDACTED] 92526 Oberviechtach auf Erteilung einer Rodungserlaubnis für eine Teilfläche aus Fl.-Nr. 143 und 148/5 mit 1,4 ha, Gemarkung Lind, Gemeinde Oberviechtach</p> <hr/> <p>Die Rodung wird mit der Vergrößerung der Anbaufläche zur Betriebserweiterung begründet. Sie ist zum Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebs notwendig.</p> <p>Belange der Stadt Oberviechtach werden durch die geplante Rodung nicht berührt.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt vom Antrag von Herrn Johann Albang Kenntnis und stellt fest, dass Belange der Stadt Oberviechtach nicht berührt sind.</p>	
13	9	9:0	<p><b>B) NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG</b></p> <p><b>V. Ortsbesichtigungen</b></p> <p><b>TOP A) IV. 1.</b>  <b>Vollzug der Baumschutzverordnung der Stadt Oberviechtach;</b>  Antrag auf Entfernung einer Linde auf dem Grundstück Fl.Nr. 942/1 der Gemarkung Oberviechtach  Antragsteller: [REDACTED], 92526 Oberviechtach</p> <hr/> <p>Der Bauausschuss findet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 942/1 der Gemarkung Oberviechtach, dem damaligen Kinderspielplatz des Baugebiets Wolfgrubenweg, ein und begutachtet die im Antrag genannte Linde.</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 Werkaus- schusses (Bauausschuss)</b> Zahl der Stadtratsmitglieder: 9  A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: <b>19.09.2017</b>  Seite <b>9</b>
			<b>Vortrag - Beratung / Beschluss</b>	
			<p>Unterboden nur mangelnde Qualität aufweist. Um hier Klarheit zu schaffen, schlägt Herr Bürgermeister Heinz Weigl vor, dass durch den Bauhof eine Schürfung durchzuführen ist. Je nachdem, welchen Zustand der Unterboden dann aufweist, ist entweder eine Oberbauverstärkung vorzunehmen oder ein komplett Ausbau der Straße notwendig. Hierbei gilt es jedoch zu beachten, dass ein Teil der Gemeindeverbindungsstraße im Eigentum der Stadt Schönsee ist. Eine Verbesserung der Straßenverhältnisse ist deshalb in jedem Fall in Zusammenarbeit mit der Stadt Schönsee durchzuführen.</p> <p>Bezüglich eines kompletten Ausbaus der Gemeindeverbindungsstraße ist noch anzufügen, dass ein solcher nur mit Hilfe von Fördermitteln möglich ist. Sollte also die Schürfung des Bauhofs zum Ergebnis haben, dass ein Ausbau der Straße notwendig wäre, so sind die Fördermittel entsprechend zu beantragen.</p> <p>Der Bauausschuss einigt sich darauf, dass vorerst eine Schürfung durch den Bauhof vorzunehmen ist und dann an Hand der Ergebnisse die weitere Vorgehensweise beraten wird.</p> <p>Gegen 15:05 Uhr schließt Herr 1. Bürgermeister Heinz Weigl die heutige Bauausschusssitzung, dankt für die geleistete Arbeit und wünscht einen guten Nachhauseweg.</p> <p>gez. Heinz Weigl 1. Bürgermeister</p> <p>gez. Maria Scherr Protokollführung</p>	