

29. SITZUNG

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

Sitzungstag:

17.10.2017, 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 Barbara Ruhland	Johann Roßmann	entschuldigt
Presse: Christof Fröhlich „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	Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss) Zahl der Stadtratsmitglieder: 9 A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: 17.10.2017 Seite 2
Vortrag - Beratung / Beschluss				
1	7		<p>A) ÖFFENTLICHE SITZUNG</p> <p><u>Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung</u></p> <p>Herr 1. Bürgermeister Heinz Weigl eröffnet die heutige 29. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses in der Wahlperiode 2014 / 2020, die 8. 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 Herrn Christof Fröhlich als Vertreter 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	7	7:0	<p><u>Aufnahme weiterer Punkte in die Tagesordnung</u></p> <p>Herr 1. Bürgermeister Heinz Weigl bittet um die Aufnahme der Tagesordnungspunkte TOP A) I. 1., TOP A) III. 3. und TOP B) 4. in die Tagesordnung der heutigen Bauausschusssitzung.</p> <p>Der Bauausschuss stimmt der Aufnahme dieser Tagesordnungspunkte zu.</p>	
3	7		<p><u>Informationen des Bürgermeisters</u></p> <p>Der Bauamtsleiter, Herr Andreas Mandl, informiert im Auftrag des 1. Bürgermeisters Heinz Weigl über das Bauvorhaben der Frau Stefanie Blöd und des Herrn Michael Blöd. Die Eheleute beabsichtigen in der Bgm.-Spichtinger-Straße 9 ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage zu errichten. Dieses Bauvorhaben wird im Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO durchgeführt und bedarf somit keinem Verfahren und keiner Genehmigung.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt Kenntnis.</p> <p>Die Herren Stadträte Matthias Zimmermann und Udo Weiß kommen zur Sitzung (14:07 Uhr)</p>	

Lfd. Nr.	Anwesend	Ergebnis	Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss) Zahl der Stadtratsmitglieder: 9 A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: 17.10.2017 Seite 3
Vortrag - Beratung / Beschluss				
4	9	9:0	<p>I. Bauvoranfragen</p> <p>TOP A) I. 1. [REDACTED] stellen einen Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides: Abriss des bestehenden Wohnhauses mit Schuppen und Errichten eines neuen Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 259 Gemarkung Nunzenried</p> <hr/> <p>Das Bauvorhaben wird im Außenbereich errichtet, da das zu bebauende Grundstück außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S.d. § 34 BauGB und außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans i.S.d. § 30 BauGB liegt.</p> <p>Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Bauvorhaben kann als sogenanntes „begünstigtes“ Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB behandelt werden. Diesen Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie dem Flächennutzungsplan widersprechen. Weiterhin ist das Vorhaben außenbereichsverträglich nach § 35 Abs. 3 BauGB und die Erschließung ist gesichert.</p> <p>Die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes im Außenbereich an gleicher Stelle muss zudem folgende Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) das vorhandene Gebäude muss zulässigerweise errichtet worden sein. Die Voraussetzung ist erfüllt. Eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1957 liegt vor. b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf. Die Voraussetzung ist erfüllt. Die offensichtlichen Baumängel wie Schimmel und Feuchtigkeitsschäden wurden auf Fotos dokumentiert. c) das vorhandene Gebäude wurde seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst benutzt. Diese Voraussetzung kann momentan noch nicht nachgewiesen werden. d) das neu errichtete Gebäude wird für den Eigenbedarf genutzt. Diese Voraussetzung wird durch die Nutzung des Gebäudes als selbstbewohntes Wohneigentum erfüllt. <p>Der Bauausschuss nimmt von der Bauvoranfrage Kenntnis und beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, vorbehaltlich der Erfüllung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe c) BauGB.</p> <p>II. Flächennutzungsplan / Bebauungsplan</p>	

Lfd. Nr.	Anwesend	Ergebnis	Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss) Zahl der Stadtratsmitglieder: 9 A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: 17.10.2017 Seite 4
Vortrag - Beratung / Beschluss				
5	9	9:0	<p>III. Bauanträge</p> <p>TOP A) III. 1. [REDACTED] stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben: Ausbau des bestehenden Dachgeschosses sowie Erstellung einer Schleppdachgaube auf dem Grundstück FINr. 999/10 Gemarkung Oberviechtach</p> <hr/> <p>Es handelt sich hierbei um einen Bauantrag zum Ausbau eines Dachgeschosses. Ausgebaute Dachgeschosse waren damals im Bebauungsplan „Sandradl“ bei dem vorliegenden Geschosstyp E+1 nicht vorgesehen.</p> <p>Bei dem zu bebauenden Grundstück handelt es sich um die Parzelle 13 im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Sandradl“. 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"> - Geschosszahl E+1+D (Dachgeschoss als Vollgeschoss) statt E+1 - Wandhöhe bis zu 6,90 Meter statt 6,30 Meter - Kniestock bis zu 0,50 Meter statt bis zu 0,30 Meter - Dachneigung 38 Grad statt bis zu 32 Grad - Einbau einer Dachgaube statt dem Verbot einer Dachgaube beim Geschosstyp E+1 - Dachgaube größer als 2,00 Quadratmeter Vorderfläche - Dachgaube größer als das innere Drittel der Dachfläche - Dachüberstand bis zu 1,00 Meter statt 0,30 Meter <p>Durch die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Das geplante Dachgeschoss ist insgesamt stimmig und fügt sich auch gut in die Umgebungsbebauung ein.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt vom Bauantrag Kenntnis und beschließt sowohl für die erforderlichen Befreiungen als auch zum Bauvorhaben selbst die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.</p>	
6	9	9:0	<p>TOP A) III. 2. [REDACTED] stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben: Sanierung der Unterkunftsgebäude 30 in der Grenzland-Kaserne Oberviechtach</p> <hr/> <p>In der Grenzlandkaserne soll das im nordwestlichen Bereich befindliche Unterkunftsgebäude 30 saniert werden. In die bisherigen Funktions- und Unterkunftsräume werden Einzelunterkünfte mit Duschbad sowie den zugehörigen Funktionsräumen eingebaut. Insgesamt werden im Erd- und 1. / 2. Obergeschoss 51 Einzelunterkünfte geschaffen.</p> <p>Das Gebäude besteht aus einem Hauptbau mit Keller- Ergeschoss, sowie 1. / 2. Obergeschoss. Zudem ist ein niedriges Dachgeschoss vorhanden.</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 A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: 17.10.2017 Seite 5
Vortrag - Beratung / Beschluss				
7	9	9:0	<p>Im nicht ausgebauten Dachgeschoss wird die Lüftungszentrale untergebracht. Der Hauptbau hat ein Satteldach mit Blecheinkleidung. Der Anbau ist mit einem Flachdach versehen. Auf dem vorspringenden Kellerabteil auf der Westseite ist ein überdachter Fahrradabstellplatz geplant. In die bereits wärmedämmte Fassade werden nur an der Westseite neue Fensterelemente entsprechend den Bestandselementen eingebaut. Ansonsten finden keine Arbeiten an der Fassade statt.</p> <p>Das staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach bittet mit Schreiben vom 22.09.2017 um die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt vom Bauantrag Kenntnis und beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.</p> <p>TOP A) III. 3. ██████████ stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben: Geländeauffüllung auf dem Grundstück mit der FlNr. 498 Gemarkung Hof</p> <hr/> <p>Die Aufschüttung steht im Zusammenhang mit den Bauarbeiten bei der Gärtnerei Baumer, die in der letzten Bauausschusssitzung behandelt wurden. Dort fällt eine große Menge an Aushubmaterial an, diese muss folglich auch verlagert werden.</p> <p>Die Auffüllfläche befindet sich auf dem Feld FlNr. 498 Gemarkung Hof, gegenüber dem Industriegebiet West. Durch die Topographie des Geländes bildet sich in der Mitte eine Mulde, wo sich dann das Wasser hält. Mit der Aufschüttung soll das vorhandene Gelände begradigt und die Anbaufläche optimiert werden. Die Aufschüttung soll je nach Bodengüte bis zu 32.252 m³ betragen. Das Feld bietet hierfür eine Fläche von 41.023 m².</p> <p>Nach Art. 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BayBO gelten Aufschüttungen, soweit sie nicht unmittelbare Folge von Abgrabungen sind, als bauliche Anlagen. Aufschüttungen können wegen ihrer erheblichen Eingriffe in die Landschaft und Auswirkungen auf die Umgebung in der Praxis eine große Bedeutung zukommen. Sie können wichtige öffentliche Belange berühren, insbesondere eine geordnete bauliche Nutzung, den Städtebau, den Immissionsschutz oder z.B. die Wasserwirtschaft.</p> <p>Aufschüttungen größeren Umfangs sind als Vorhaben nach § 29 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich relevant. An welchen Merkmalen der Begriff „größerer Umfang“ zu orientieren ist, wird im Gesetz nicht genannt. Sie fallen daher unter den Anwendungsbereich der §§ 30 ff. BauGB wenn sie nach ihrem Standort, dem mit ihnen verfolgten Zweck und unter Berücksichtigung ihrer Größe für die rechtliche oder tatsächlich vorhandene städtebauliche Ordnung relevant sind. Damit ist letztlich die geplante Aufschüttung wie eine bauliche Anlage zu behandeln.</p> <p>Sofern eine Aufschüttung größeren Umfangs im Außenbereich stattfinden soll, ist sie folglich wie ein bauliches Vorhaben an den Zulässigkeitstatbeständen des § 35 BauGB zu messen. Hierzu ist dann gemäß § 36 BauGB auch das gemeindliche Einvernehmen erforderlich.</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 A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: 17.10.2017 Seite 6
			Vortrag - Beratung / Beschluss	
<p>Das Bauvorhaben wird im Außenbereich errichtet, da das zu bebauende Grundstück außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S.d. § 34 BauGB und außerhalb des Geltungsbe- reichs eines Bebauungsplans i.S.d. § 30 BauGB liegt.</p> <p>Das Bauvorhaben ist zulässig, da es entsprechend § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB einem landwirtschaftli- chen Betrieb dient, öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.</p> <p>Weitere Prüfungen bezüglich der Belange Naturschutz, Wasserrecht usw. obliegen dem Landrats- amt Schwandorf.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt vom Bauantrag Kenntnis und beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.</p> <p>IV. Allgemeines</p> <p>V. Ortsbesichtigungen</p> <p>B) NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG</p> <p>Gegen 14:35 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>				