

Stadt Wörth a.d.Donau

Niederschrift

über die Sitzung des Bauausschusses vom 14.12.2023

Ort: Bürgerhaus Ludwigstraße 7, Bürgersaal		Beginn: 18:20 Uhr
Vorsitzender:	1. Bürgermeister Josef Schütz	
Anwesend:	Ekkehard Hollschwandner Beate Ostermeier Christian Kaiser Johann Festner	
Entschuldigt:	Gerhard Schmautz Harald Dietlmeier Ulrike Riedel-Waas (Vertretung von Hr. Dietlmeier)	
Schriftführer:	Daniel Reichl	
Sonstige Verhandlungsteilnehmer:	--	
<p>Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass</p> <ol style="list-style-type: none">1. Zur Sitzung des beschließenden Bauausschusses durch Ladung vom 07.12.2023 ordnungsgemäß eingeladen wurde und seitens des beschließenden Bauausschusses mit der Tagesordnung Einverständnis besteht,2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 07.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden ist3. und das Kollegium beschlussfähig ist, weil mindestens 4 Mitglieder anwesend sind. <p>Hierauf wird in die Beratung eingetreten und folgendes beschlossen:</p>		

Lfd. Nr.	Sitzung des Bauausschusses Vortrag – Beratung - Beschluss
	Öffentlicher Sitzung
	Genehmigung der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des beschließenden Bauausschusses vom 09.11.2023 <u>Abstimmungsergebnis:</u> 5 : 0 Stimmen
1	Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Bürogebäudes an eine bestehende Lagerhalle FI.Nr. 106 - Gem. Weihern / Weihern 27 Das Vorhaben liegt im Außenbereich sowie im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes. Der Antragsteller plant die Errichtung eines Bürogebäudes (11,32 m x 8,00 m) an die bestehende Lagerhalle. Seitens der Baugenehmigungsbehörde ist zu prüfen, ob es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs handelt, und ob die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist (§ 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB). Der Bauwerber hat selbst und auf eigene Kosten für eine ordnungsgemäße Erschließung des Baugrundstücks zu sorgen (Zufahrt, Anschluss an die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung über Kleinkläranlage). Gem. Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG ist eine Entfernung von bis zu 15 m zu Kreisstraßen einzuhalten (jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke). Diese Entfernung kann nicht eingehalten werden. Eine etwaige Befreiung ist durch die Baugenehmigungsbehörde zu prüfen. <u>Beschluss:</u> Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. <u>Abstimmungsergebnis:</u> 5 : 0 Stimmen

Lfd. Nr.	Sitzung des Bauausschusses Vortrag – Beratung - Beschluss
2	<p>Antrag auf Baugenehmigung für den Anbau eines Laufhofs und Tankraums mit Technik Fl.Nr. 711 - Gem. Wörth a.d.Donau / Regensburger Str. 60</p> <p>Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich.</p> <p>Der Antragsteller plant den Anbau eines Laufhofs mit den Maßen 20,00 m x 22,40 m an den bestehenden Rinder- und Jungrinderlaufstall. Außerdem soll ein neuer Tankraum mit Technik errichtet werden (2,94 m x 11,88 m).</p> <p>Die landwirtschaftliche Privilegierung ist von Seiten der Baugenehmigungsbehörde zu prüfen.</p> <p>Der Bauwerber hat selbst und auf eigene Kosten für eine ordnungsgemäße Erschließung des Baugrundstücks zu sorgen (Zufahrt, Anschluss an die Wasserversorgung und Kanalisation).</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>5 : 0 Stimmen</p>
3	<p>Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses sowie Anzeige auf teilweise Beseitigung des bestehenden Altgebäudes Fl.Nr. 61 - Gem. Hofdorf / Amselweg 1</p> <p>Das Vorhaben befindet sich im zusammenhängend bebauten Ortsteil Hofdorf, Gebietscharakter Dorfgebiet (MD).</p> <p>Der Antragsteller plant die Beseitigung des bestehenden Altgebäudes (8,37 m x 10,06 m) und die Errichtung eines neuen Wohnhauses (8,74 m x 11,99 m).</p> <p>Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.</p> <p>Die Erschließung ist gesichert.</p> <p>Die Abstandsflächen zu Fl.Nr. 61/1 und Fl.Nr. 60 können nicht eingehalten werden. Beide Grundstückseigentümer haben der Abstandsflächenübernahme zugestimmt.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>5 : 0 Stimmen</p>

4 Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Solarparks in Kiefenholz Fl.Nr. 130 - Gem. Kiefenholz / nahe Kiefenholz 1a

Der Antragsteller plant, eine Freiflächenphotovoltaik-Anlage im Umfang von knapp 4 ha zu errichten.

Das Flurstück befindet sich im Außenbereich, nördlich anschließend an die BAB 3.

Dem am 04.07.2023 eingereichten Bauantrag wurde das gemeindliche Einvernehmen verweigert, da das Vorhaben nach Prüfung nicht privilegiert war (§ 35 Abs. 1 Nr. 8 b BauGB). Ein Teil der geplanten Freiflächenphotovoltaik-Anlage lag außerhalb einer Entfernung von 200 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn der BAB 3. Entsprechend wäre die Aufstellung einer Bauleitplanung zur Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes nach Maßgabe der BauNVO sowie die Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes erforderlich gewesen.

Nach entsprechenden Umplanungen liegt nun die komplette Freiflächenphotovoltaik-Anlage innerhalb einer Entfernung von 200 m zur BAB 3. Das Vorhaben ist somit privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 b BauGB.

Visualisierung:





Der Vorsitzende verliest das Schreiben des Landratsamtes vom 29.09.2023, im Wortlaut:

(...) aus gegebenen Anlass informieren wir Sie über die Neufassung des Art. 58 Abs. 2 S. 1 BayBO. Hiernach ist ab sofort die die Errichtung und Änderung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Anwendungsbereich des § 35 Abs. 1 Nr. 8 Buchst. b BauGB genehmigungsfrei gestellt.

Mit diesem „mehr“ an Beschleunigung geht allerdings auch ein „mehr“ an Eigenverantwortung auf Seiten des Bauherrn einher. Bauherren bzw. Planer haben hiernach grundsätzlich bereits mit Einreichung des Antrags auf Genehmigungsfreistellung sämtliche Unterlagen in eigener Verantwortung beizubringen. Hierzu gehören insbesondere folgende Nachweise und Unterlagen je nach den örtlichen Begebenheiten: **Beteiligung der Autobahn GmbH des Bundes, der Denkmalpflege, des Wasserrechts, eine entsprechende Rückbauverpflichtung mit Bankbürgschaft, ein Freiflächengestaltungsplan und ggf. eine Artenschutzprüfung unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde.**

Wir weisen darauf hin, dass Bauherren hier keine Wahlfreiheit hinsichtlich des Verfahrens haben und eine Genehmigungsfreistellung in den Fällen des Art. 58 Abs. 2 S. 1 BayBO einreichen müssen. Nur die Gemeinde kann in diesen Fällen erklären, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (**gerade wegen der Komplexität**) durchgeführt werden soll, vgl. Art. 58 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 BayBO.

Lfd. Nr.	<p style="text-align: center;">Sitzung des Bauausschusses</p> <p style="text-align: center;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
	<p>Auf dieser Basis wird folgender <u>Beschluss</u> gefasst:</p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt unter der Bedingung, dass von Seiten des Antragstellers folgende Unterlagen beigebracht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wasserrechtliche Erlaubnis (falls erforderlich) - Rückbauverpflichtung, gesichert durch Bürgschaft und mit dinglicher Sicherung - Freiflächengestaltungsplan - Bestätigung der UNB, dass keine SaP erforderlich ist <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>4 : 1 Stimmen</p>
5	<p>Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Balkon und Carport Fl.Nr. 513/1 - Gem. Hofdorf / neben Winzerweg 37</p> <p>Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich, sowie im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets.</p> <p>Der Antragsteller plant den Bau eines Einfamilienhauses (13,24 m x 10,11 m) mit Carport (6,90 m x 6,90 m). Auf dem Carport soll ein Balkon entstehen.</p> <p>Eine etwaige Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB ist seitens der Baugenehmigungsbehörde zu prüfen.</p> <p>Der Bauwerber hat selbst und auf eigene Kosten für eine ordnungsgemäße Erschließung des Baugrundstücks zu sorgen (Zufahrt, Anschluss an die Wasserversorgung und Kanalisation).</p> <p>Die Problematik des nahen Waldes mit der entsprechenden Baumfallgefahr wird durch die bereits vereinbarte Haftungsfreistellung gelöst.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>1 : 4 Stimmen</p>

Lfd. Nr.	<p style="text-align: center;">Sitzung des Bauausschusses</p> <p style="text-align: center;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
<p>6</p>	<p>Antrag auf Baugenehmigung für die Sanierung und den Umbau eines Einfamilienhauses zum Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen Fl.Nr. 173 - Gem. Zinzendorf / Zinzendorf 2</p> <p>Das Vorhaben liegt innerhalb des zusammenhängend bebauten Ortsteil Zinzendorf, Gebietscharakter Dorfgebiet (MD).</p> <p>Der Antragsteller plant die Sanierung und den Umbau des Einfamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen (11,04 m x 13,85 m). Darüber hinaus soll eine Aufstockung erfolgen.</p> <p>Das Bauvorhaben fügt sich aufgrund der Dreigeschossigkeit nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.</p> <p>Die Erschließung ist gesichert.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>0 : 5 Stimmen</p>
<p>7</p>	<p>Antrag auf Nutzungsänderung von Wohnräumen im UG in Praxisräume für Kinder- und Jugendlichen-Psychotherapie Fl.Nr. 395/10 - Gem. Wörth a.d.Donau / Hochberg 18</p> <p>Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes Wörth a.d.Donau in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).</p> <p>Die Räume im Untergeschoss wurden bislang zu Wohnzwecken genutzt, nun sollen Praxisräume entstehen.</p> <p>Bauliche Veränderungen werden nicht vorgenommen.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt, sofern alle Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>5 : 0 Stimmen</p>

Lfd. Nr.	<h2 style="margin: 0;">Sitzung des Bauausschusses</h2> <p style="margin: 0;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
8	<p>Antrag auf Genehmigung für die Einebnung des ehemaligen künstlichen Teichs auf Niveau des Betriebsgeländes zur Lagerplatzerweiterung – Erneute Aufforderung zur Stellungnahme Fl.Nr. 65 - Gem. Wörth a.d.Donau / neben Bayerwaldstraße 4</p> <p>Bezug: Sitzung des beschließenden Bauausschusses vom 10.03.2022, Öffentliche Sitzung, Tagesordnungspunkt 5 Sitzung des beschließenden Bauausschusses vom 15.06.2023, Öffentliche Sitzung, Tagesordnungspunkt 1 Sitzung des beschließenden Bauausschusses vom 09.11.2023, Öffentliche Sitzung, Tagesordnungspunkt 4</p> <p>Dem Antrag liegt folgendes Schreiben des Landratsamtes Regensburg vom 01.12.2023 bei:</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>dem Landratsamt Regensburg liegt der Antrag der Brunner Landschaft & Garten auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Einebnung des künstlichen Teiches auf Niveau des Betriebsgeländes zur Lagerplatzerweiterung auf dem Grundstück Fl.Nr. 65 der Gemarkung Wörth a.d.Donau zur Entscheidung vor. Die Stadt Wörth a.d.Donau hat den Bauantrag in der Bauausschusssitzung am 15.06.23 abgelehnt.</p> <p>Der Bauherr hat am 27.09.23 eine konkretisierende Nutzungsbeschreibung vorgelegt. Laut Beschreibung soll der Lagerplatz als Ausweichfläche genutzt werden, wo zu den saisonbedingten Spitzenzeiten hauptsächlich Pflanzenanlieferungen zwischengelagert werden können. Eine Frequentierung mit Maschinen etc. ist hier nicht vorgesehen (auch keine Fremdfirmen). Es wird auch kein Verkauf von Erde, Schüttgütern etc. erfolgen.</p> <p>Die Stadt Wörth a.d.Donau wurde aufgrund der neuen Betriebsbeschreibung erneut um gemeindliche Stellungnahme gebeten. Der Antrag wurde in der Sitzung vom 09.11.23 erneut abgelehnt.</p>

Die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens erfolgte nach Auffassung des Landratsamtes jedoch zu Unrecht; das Vorhaben ist daher zulässig. Nach § 36 Abs. 2 BauGB darf die Gemeinde das Einvernehmen nur aus den sich aus den §§ 31,33,34 und 35 BauGB ergebenden bauplanungsrechtlichen Gründen verweigern.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Ein Bebauungsplan existiert für das Grundstück nicht, der Bereich ist deshalb dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Ein Vorhaben ist nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB 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.

Das Baugrundstück befindet sich bei Betrachtung der näheren Umgebung in einem faktischen Mischgebiet, § 34 Abs. 2 BauGB bzw. bei keiner eindeutigen Zuordnung in einer Gemengelage. In der näheren Umgebung ist bereits Gewerbe vorhanden (Supermarkt etc.) Insbesondere wird das Gebiet durch den bereits bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetrieb der Firma Brunner Landschaft und Gärten geprägt.

Bei dem Lagerplatz handelt es sich bei Betrachtung der vorgelegten Nutzungsbeschreibung um keinen störenden Gewerbebetrieb. Der Lagerplatz ist von der Art der Nutzung in diesem Gebiet zulässig.

Der fachliche Immissionsschutz ist zum Ergebnis gekommen, dass der Lagerplatz unter Festlegung von Auflagen möglich ist.

Des Weiteren fügt sich der Lagerplatz auch nach dem Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist zudem gesichert. Durch den Lagerplatz wird auch das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Bei der Einebnung des künstlichen Teichs handelt es sich laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zudem um keinen Gewässerausbau. Der Teich wurde künstlich angelegt. Gespeist wird der Teich über eine Rohrleitung, die vom verrohrten Stadtbach abzweigt. Der Ablauf des Teiches erfolgt über eine Rohrleitung in den Perlbach. Wenn der Weiher verfüllt und beseitigt ist, wird das bisher über den Weiher zum Perlbach abgeleitete Wasser vollständig wieder dem Stadtbach zugeführt. Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes bestehen gegen die Verfüllung des Weihers keine Bedenken.

Im Nachgang zur letzten Beschlussfassung wurde das Wasserwirtschaftsamt bezüglich der Zuständigkeit für den Rückbau/Sicherung des vorhandenen Schiebers erneut um Stellungnahme gebeten.

Das Wasserwirtschaftsamt hat wie folgt Stellung genommen:

„Die Entnahme und das Ableiten von Wasser aus dem Stadtbach in den Teich entfällt mit dem Rückbau des Teiches. Um die Funktion und Leistungsfähigkeit des Stadtbachs zu erhalten und zu verbessern, muss die Ableitung dauerhaft unterbunden werden. Dazu reicht es den Schieber zu schließen und zu sichern. Ob die Stadt oder die Firma Brunner Landschaft und Gärten den Schieber zurückbaut, ist zivilrechtlich zu klären.“

Lfd. Nr.	<p style="text-align: center;">Sitzung des Bauausschusses</p> <p style="text-align: center;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
	<p>Des Weiteren hat die untere Naturschutzbehörde dem Vorhaben zugestimmt.</p> <p>Aufgrund der vorstehend dargestellten baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens, steht dem Antragsteller ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung zu. Die Stadt wird gebeten, unter Berücksichtigung der oben dargestellten Rechtslage, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben nunmehr zu erteilen.</p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass sich das Vorhaben, wie bereits ausführlich dargelegt, in die nähere Umgebung einfügt, sind keine rechtlich beachtlichen Ablehnungsgründe der Stadt mehr denkbar. Im Falle einer trotzdem neuerlichen negativen Behandlung des Antrags auf Baugenehmigung und - rechtswidrigen - Verweigerung des Einvernehmens durch die Stadt, beabsichtigt das Landratsamt die Baugenehmigung zu erteilen und in diesem Zuge das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen.</p> <p>Das Landratsamt sieht einer Rückäußerung der Stadt Wörth bis spätestens 20.01.2024 entgegen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Goth</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>4 : 1 Stimmen</p>
9	<p>Informationen / Anfragen und Bekanntgaben</p> <p>Keine</p>

Josef Schütz
1. Bürgermeister

Daniel Reichl
Schriftführer