

Stadt Wörth a.d.Donau

Niederschrift

über die Sitzung des Bauausschusses vom 21.07.2022

Ort: Bürgerhaus Ludwigstraße 7, Bürgersaal		Beginn: 18.20 Uhr
Vorsitzender:	1.Bürgermeister Josef Schütz	
Anwesend:	Franz Wittmann jun. (i.V. Beate Ostermeier) Christian Kaiser Gerhard Schmautz Ekkehard Hollschwandner Harald Dietlmeier	
Entschuldigt:	Beate Ostermeier	
Schriftführer:	Markus Götz	
Sonstige Verhandlungsteilnehmer:	--	
Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass		
1. zu der Verhandlung durch Ladung vom 13.07.2022 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;		
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 13.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden ist;		
3. das Kollegium beschlussfähig ist, weil mindestens 4 Mitglieder anwesend sind.		
Hierauf wird in die Beratung eingetreten und folgendes beschlossen:		

Lfd. Nr.	<h2 style="margin: 0;">Sitzung des Bauausschusses</h2> <p style="margin: 0;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
	<h3 style="margin: 0;">Öffentlicher Sitzung</h3>
	<p style="margin: 0;">Mit der Niederschrift zur öffentlichen Bauausschusssitzung vom 09.06.2022 besteht Einverständnis.</p>
<p style="margin: 0;">1</p>	<p style="margin: 0;">Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einzelhandelsgeschäftes Fl.Nr. 787/5 und 794/4 Gemarkung Wörth a.d.Donau/ Bahnhofstraße 2</p> <p style="margin: 0;">Das Vorhaben (BA 59/2022) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“, hier im Geltungsbereich des laufenden Bauleitplanungsverfahrens zur vorhabenbezogenen und partiellen 2. Änderung.</p> <p style="margin: 0;">Das Änderungsverfahren wird Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt, dabei im beschleunigten Verfahren. Die Entwurfsunterlagen der Bebauungsplanänderung befinden sich derzeit in der 2. Öffentlichen Auslegung und einer weiteren Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.</p> <p style="margin: 0;">Geplant ist der Bau eines großflächigen Einzelhandelsgeschäftes zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen der in Vorbereitung stehenden 2. Änderung, die im Bereich des Vorhabens ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) festsetzen soll.</p> <p style="margin: 0;">Die Planreife gemäß § 33 Abs. 3 BauGB wird festgestellt. Danach kann ein Vorhaben vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn die in § 33 Abs. 1 Nrn. 2 bis 4 bezeichneten Voraussetzungen erfüllt sind.</p> <p style="margin: 0;">Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB wurde bereits durchgeführt und. Nach Maßgabe von § 4 a erfolgt derzeit eine weitere, zweite öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung bis einschließlich 17.08.2022. Das Vorhaben steht den künftigen Festsetzungen der 2. Änderung nicht entgegen. Der Antragsteller wird die Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennen (gegenüber der Baugenehmigungsbehörde).</p> <p style="margin: 0;"><u>Beschluss:</u></p> <p style="margin: 0;">Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p> <p style="margin: 0;"><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p style="margin: 0;">5 : 1 Stimmen</p>

Lfd. Nr.	<p style="text-align: center;">Sitzung des Bauausschusses</p> <p style="text-align: center;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
<p style="text-align: center;">2</p>	<p>Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage - Fl.Nr. 799/15 TF 1 Gemarkung Wörth a.d.Donau/ hinter Osterbachstraße 14</p> <p>Das Vorhaben (BA 61/2022) befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wörth, Gebietscharakter Mischgebiet (MI).</p> <p>Es ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage geplant.</p> <p>Die immissionsschutzrechtlichen Belange (Schallschutz) sind von der Baugenehmigungsbehörde zu prüfen.</p> <p>Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.</p> <p>Die Erschließung muss über die Grundstücke Fl.Nr. 798/49 und 799/32 erfolgen (Hinterlieger) und ist über die Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten dinglich zu sichern.</p> <p>Die für die Erschließung anfallenden Kosten sind, auch auf den öffentlichen Flächen, vom Antragsteller zu tragen.</p> <p>Mit Bescheid vom 27.04.2022 wurde der Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage zugestimmt.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>6 : 0 Stimmen</p>
<p style="text-align: center;">3</p>	<p>Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage - Fl.Nr. 799/15 TF 2 Gemarkung Wörth a.d.Donau/ hinter Osterbachstraße 14</p> <p>Das Vorhaben (BA 62/2022) befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wörth, Gebietscharakter Mischgebiet (MI).</p> <p>Es ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage geplant.</p> <p>Die immissionsschutzrechtlichen Belange (Schallschutz) sind von der Baugenehmigungsbehörde zu prüfen.</p> <p>Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.</p> <p>Die Erschließung muss über die Grundstücke Fl.Nr. 798/49 und 799/32 erfolgen (Hinterlieger) und ist über die Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten dinglich zu sichern.</p> <p>Die für die Erschließung anfallenden Kosten sind, auch auf öffentlichen Flächen, vom Antragsteller zu tragen.</p>

Lfd. Nr.	<p style="text-align: center;">Sitzung des Bauausschusses</p> <p style="text-align: center;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
	<p>Mit Bescheid vom 27.04.2022 wurde der Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage zugestimmt.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>6 : 0 Stimmen</p>
4	<p>Verlängerung Bauvoranfrage über Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage - Fl. Nr. 282/4 Gemarkung Oberachdorf/ Mühlstraße 5</p> <p>Beantragt wird die Verlängerung der Gültigkeitsdauer des Vorbescheides vom 14.09.2009 für den Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage (1. Verlängerung: 24.09.2012, 2. Verlängerung: 18.09.2014, 3. Verlängerung: 05.08.2016, 4. Verlängerung: 16.10.2018, 5. Verlängerung: 21.07.2020).</p> <p>Die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse haben sich seit Erteilung des Vorbescheides nicht geändert.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>6 : 0 Stimmen</p>
5	<p>Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses - Fl.Nr. 787/5 u. 794/4 TF Gemarkung Wörth a.d.Donau/ Bahnhofstraße 2</p> <p>Das Vorhaben (BA 59/2022) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“, hier im Geltungsbereich des laufenden Bauleitplanungsverfahrens zur vorhabenbezogenen und partiellen 2. Änderung.</p> <p>Das Änderungsverfahren wird Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt, dabei im beschleunigten Verfahren. Die Entwurfsunterlagen der Bebauungsplanänderung befinden sich derzeit in der 2. Öffentlichen Auslegung und einer weiteren Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Geplant ist der Bau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen der in Vorbereitung stehenden 2. Änderung, die im Bereich des Vorhabens ein urbanes Gebiet (MU) festsetzen soll.</p>

Lfd. Nr.	<p style="text-align: center;">Sitzung des Bauausschusses</p> <p style="text-align: center;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
	<p>Die Planreife gemäß § 33 Abs. 3 BauGB wird festgestellt. Danach kann ein Vorhaben vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn die in § 33 Abs. 1 Nrn. 2 bis 4 bezeichneten Voraussetzungen erfüllt sind.</p> <p>Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB wurde bereits durchgeführt und. Nach Maßgabe von § 4 a erfolgt derzeit eine weitere, zweite öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung bis einschließlich 17.08.2022. Das Vorhaben steht den künftigen Festsetzungen der 2. Änderung nicht entgegen. Der Antragsteller wird die Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennen (gegenüber der Baugenehmigungsbehörde).</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>6 : 0 Stimmen</p>
6	<p>Antrag auf Nutzungs- und Fassadenänderung eines Wohn- und Geschäftshauses - Fl.Nr. 143 Gemarkung Wörth a.d.Donau/ Marktplatz 2</p> <p>Das Vorhaben (BA 69/2022) liegt innerhalb des zusammenhängend bebauten Ortes Wörth, in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (§ 142 BauBG), sowie im Geltungsbereich der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung der Stadt Wörth.</p> <p>Es ist geplant, das bestehende Wohn- und Geschäftshaus in Nutzung und Fassade zu ändern.</p> <p>Eine Stellungnahme des Büro Dömges vom 01.03.2022 liegt vor. Die Außengestaltung wird als Verbesserung betrachtet.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>6 : 0 Stimmen</p>

Lfd. Nr.	<p style="text-align: center;">Sitzung des Bauausschusses</p> <p style="text-align: center;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
7	<p>Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau von acht Einfamilienhäusern Parzelle 4.01 - 4.08 - Baugebiet Am Brand/ Gemarkung Wörth</p> <p>Die Parzellen 4.01 – 4.08 sind derzeit Teil des Flurstücks 603/31 und noch nicht amtlich vermessen.</p> <p>Das Vorhaben (BA 71/022) liegt im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Brand“ in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).</p> <p>Geplant ist der Bau von acht Einfamilienhäusern.</p> <p>Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Es liegt ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Begründungen vor, wie folgt:</p> <p>Bebauungsplangebiet „Am Brand“</p> <p>Quartier WA4.01 – 4.08</p> <p>Anlage Befreiungen nach §31 Abs. 2 BauGB</p> <p>1. Zu 4. Höhe der baulichen Anlagen: Max. Abgrabung 1,50m</p> <p>Talseitig kann diese Vorgabe nicht eingehalten werden, da hier sowohl der Eingangsbereich als auch die Garagen liegen. In diesem Bereich ist es zwingend erforderlich, den Zufahrtbereich höhenmäßig an die neue Erschließungsstraße anzugleichen. Gartenseitig wird die Festsetzung eingehalten.</p> <p>2. Zu 5. Bauweise</p> <p>„Als Bauweise wird in dem Baugebiet gemäß § 22 BauNVO im WA 1, WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6 die offene im WA 4 (Kettenhausbebauung) die geschlossene Bauweise festgelegt.“</p> <p>Die Bebauung ist als Bebauung mit dem verbindenden Element der vorgesetzten Garage geplant.</p> <p>Optisch vermittelt dies eine geschlossene Bauweise. Die rechtliche Beurteilung kann davon abweichen.</p> <p>Die beabsichtigten Grundzüge der Planung werden aus unserer Sicht eingehalten.</p>

3. Zu 6. Überbaubare Grundstücksflächen

„Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen/Baulinien festgelegt.“

„Im WA 4 sind Garagen nur im UG des Hauptbaukörpers zugelassen.“

Aufgrund des Geländeverlaufes haben wir uns entschieden, die Garage östlich neben den festgesetzten Zufahrtbereich zu verlegen. Dadurch liegt die Garage dann außerhalb der Baugrenzen und der Baulinie.

Der Vorteil ist, vor allem für den Nachbar klar ersichtlich, da die Garage sehr viel niedriger liegt. In unserem Entwurf ergibt sich eine Wandhöhe beim Nachbarn von ca. 1,55m. Bei Beibehaltung der Lage gem. B-Plans würde die Wandhöhe etwa bis zu 3,70m betragen. Dies führt zu einer extremen Verschlechterung der nachbarschaftlichen Belichtung und wäre somit abwendbar.

Des Weiteren könnte der unter „7. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze“ geforderte Stauraum von 5m aufgrund der vorgegebenen Baulinie nicht eingehalten werden. Somit wird auch verhindert, dass ein kurz geparktes Auto in die Straße hineinreicht (Der Stauraum zwischen der Baulinie und der Straße beträgt gem. BPlan 3,40m). Die Lage der festgesetzten Zufahrt bleibt erhalten.

Wie schon zuvor dargelegt, wird die Garage nicht in das UG integriert. Optisch würde eine integrierte Garage jedoch ähnlich aussehen können, da die Baugrenze ein weiteres Zurückspringen des Hauptbaukörpers erlaubt.

Des Weiteren werden im Obergeschoss und teilweise in Unter- und Erdgeschoss die Baugrenzen überschritten. Dies ist der Einhaltung der Abstandsflächen zwischen den einzelnen Gebäuden geschuldet.

4. Zu den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

„Außer bei Grenzgaragen und deren Zufahrten ist das vorgefundene Gelände auf min. 1 m Breite an der Grundstücksgrenze zu erhalten.“

Um das bestehende Gelände auf der Straßenseite beizubehalten, müsste im Bereich neben der festgelegten Zufahrt das Erdreich wieder aufgeschüttet werden und nach dem einzuhaltenden Meter wieder an die Zufahrt mittels Böschung oder Stützmauer angeglichen werden. Sowohl für das Straßenbild als auch für den Nutzer ergibt sich hieraus kein Mehrwert. Zudem wäre der Zugang zum Haus auch nur „über den Hügel hinweg“ möglich, wenn die Garage an der im B-Plan vorgesehenen Position bleiben würde. Im Gartenbereich wird die Festsetzung eingehalten. Ähnliche Abweichung gem. 1.

Wir bitten daher um eine Befreiung von dieser Festsetzung, um das Gelände an den Straßenverlauf und die neuen Zufahrtbereiche anpassen zu können.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter Befreiung von den Festsetzungen Abgrabungen/Aufschüttungen, Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

5 : 0 Stimmen

Stadtratsmitglied Dietlmeier enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Beratung und Beschlussfassung.

Lfd. Nr.	<p style="text-align: center;">Sitzung des Bauausschusses</p> <p style="text-align: center;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
<p>8</p>	<p>Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Mehrgenerationenhauses (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) - Fl.Nr. 427 Gemarkung Zinzendorf/ Hof 1a</p> <p>Das Vorhaben (BA 73/2022) liegt im Außenbereich.</p> <p>Es ist geplant, ein Mehrgenerationenhaus (Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung) zu errichten.</p> <p>Das Vorhaben fügt sich ein.</p> <p>Die Kosten der Erschließung sind vom Bauwerber zu tragen.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>6 : 0 Stimmen</p>
<p>9</p>	<p>Informationen / Anfragen und Bekanntgaben</p> <p>Keine</p>

Josef Schütz
1. Bürgermeister

Markus Götz
Schriftführer