

Stadt Wörth a.d.Donau

Niederschrift

über die Sitzung des Bauausschusses vom 12.10.2023

Ort: Bürgerhaus Ludwigstraße 7, Bürgersaal		Beginn: 18.45 Uhr
Vorsitzender:	1. Bürgermeister Josef Schütz	
Anwesend:	Gerhard Schmautz Ekkehard Hollschwandner Beate Ostermeier Christian Kaiser Harald Dietlmeier Johann Festner (in Vertretung für: Gerhard Schmautz)	
Entschuldigt:	Gerhard Schmautz	
Schriftführer:	Götz Markus	
Sonstige Verhandlungsteilnehmer:	--	
<p>Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass</p> <ol style="list-style-type: none">1. zu der Verhandlung durch Ladung vom 05.10.2023 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 05.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden ist;3. das Kollegium beschlussfähig ist, weil mindestens 4 Mitglieder anwesend sind. <p>Hierauf wird in die Beratung eingetreten und folgendes beschlossen:</p>		

Lfd. Nr.	<h2 style="margin: 0;">Sitzung des Bauausschusses</h2> <p style="margin: 0;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
	<p>Öffentlicher Sitzung</p>
	<p>Mit der Niederschrift zur öffentlichen Bauausschusssitzung vom 14.09.2023 besteht Einverständnis.</p>
1	<p>Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines sozialen Wohnungsbaus mit 12 Wohnungen und 13 Stellplätzen Fl.Nr. 603/138 Gemarkung Wörth/ Zeininger Weg 6</p> <p>Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Brand“ in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).</p> <p>Geplant ist der Neubau eines sozialen Wohnungsbaus mit 12 Wohnungen und 13 Stellplätzen ohne Tiefgarage. Ein Stellplatz des Bauvorhabens ist dem Flurstück 603/146 Gemarkung Wörth, Am Pittingerfeld 3, zugeordnet.</p> <p>Am 16.02.2022 (BA 68/2021) und am 17.06.2022 (BA 48/2022) wurden bereits Bauanträge an das Landratsamt Regensburg weitergeleitet, welchen das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde. Beide Anträge auf Baugenehmigung wurde bis dato von der Baugenehmigungsbehörde nicht beschieden.</p> <p>Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Es liegt ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, jeweils mit Begründung vor, wie folgt:</p> <p>Zu 2.) Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt beantragt (§ 17, Abs. 1 BauNVO): WA 1: Antrag für die Geschossflächenzahl 1,05</p> <p>Zu 6.) Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)</p> <p>WA 1: Ausführung ohne Tiefgarage (Stellplätze werden im Außenbereich auf dem Grundstück an der Südgrenze außerhalb der Baugrenze erstellt)</p> <p>Zu 7.) Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB)</p> <p><u>Nebenanlagen:</u> Es wird beantragt, die Fläche der Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen bei WA 1 für die Errichtung von Nebenanlagen (wie z.B. Stellplätze) von 25 m² auf 125,76 m² zuzustimmen. Ebenso wird bei WA 1 beantragt, dass jede Sozial-Wohneinheit ohne Geschossflächenbegrenzungen einem Stellplatz zugeordnet wird/bekommt. →1 Stellplatz je Wohnung</p>

Lfd. Nr.	<p style="text-align: center;">Sitzung des Bauausschusses</p> <p style="text-align: center;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
	<p>Ein Teil der erforderlichen Abstandsflächen befindet sich auf dem Flurstück 603/146 Gemarkung Wörth. Der Käufer ist aufgrund der noch ausstehenden Messungsanerkennung und Auflassung bis dato nicht im Grundbuch eingetragen. Die Abstandsflächenübernahme ist daher derzeit noch von Seiten der Stadt zu erklären.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird unter Befreiung von den Festsetzungen zur Geschossflächenzahl, zur Unterbringung privater Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage, zur Zulässigkeit privater Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen und zur Stellplatzberechnung erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>6 : 0 Stimmen</p>
2	<p>Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten als sozialer Wohnungsbau und 11 Stellplätzen Fl.Nr. 603/146 Gemarkung/ Am Pittingerfeld 3</p> <p>Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Brand“ in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).</p> <p>Geplant ist der Neubau eines sozialen Wohnungsbaus mit 12 Wohnungen und 11 Stellplätzen ohne Tiefgarage. Ein Stellplatz steht auf dem Flurstück 603/138 Gemarkung Wörth, Zeininger Weg 6, zur Verfügung.</p> <p>Am 16.02.2022 (BA 67/2021) und am 17.06.2022 (BA 47/2022) wurden bereits Bauanträge an das Landratsamt Regensburg weitergeleitet, welchen das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde. Beide Anträge auf Baugenehmigung wurden bis dato von der Baugenehmigungsbehörde nicht beschieden.</p> <p>Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Es liegt ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, jeweils mit Begründung, wie folgt:</p> <p>Zu 2.) Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt beantragt (§ 17, Abs. 1 BauNVO): WA 1: Antrag für die Grundflächenanzahl 2 (GRZ 0,75) und für die GFZ 1,08.</p> <p>Zu 6.) Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)</p> <p>WA 1: Ausführung ohne Tiefgarage (Stellplätze werden im Außenbereich auf dem Grundstück erstellt)</p>

Lfd. Nr.	<h2 style="margin: 0;">Sitzung des Bauausschusses</h2> <p style="margin: 0;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
	<p>Zu 7.) Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB)</p> <p><u>Nebenanlagen:</u> Es wird beantragt, die Fläche der Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen bei WA 1 für die Errichtung von Nebenanlagen (wie z.B. Müllhaus, Fahrradhaus, Stellplatz) von 25 m² auf 88,03 m² zuzustimmen. Ebenso wird bei WA 1 beantragt, dass jede Sozial-Wohneinheit ohne Geschossflächenbegrenzungen einem Stellplatz zugeordnet wird/bekommt. →1 Stellplatz je Wohnung</p> <p>Ein Teil der erforderlichen Abstandsflächen befindet sich auf dem Flurstück 603/138 Gemarkung Wörth. Der Käufer ist aufgrund der noch ausstehenden Messungsanerkennung und Auflassung bis dato nicht im Grundbuch eingetragen. Die Abstandsflächenübernahme ist daher derzeit noch von Seiten der Stadt zu erklären.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird unter Befreiung von den Festsetzungen zur –Grundflächenzahl II und zur Geschossflächenzahl, zur Unterbringung privater Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage und zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten Flächen und zur Stellplatzberechnung erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>6 : 0 Stimmen</p>
3	<p>Tektur – Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude zu 13 Wohneinheiten mit Wohnen auf Zeit Fl.Nrn. 415/5 + 223/1 Gemarkung Wörth/ Schußhütte 2</p> <p>Das Vorhaben liegt innerhalb des zusammenhängend bebauten Ortsteils Wörth a.d.Donau, Gebietscharakter Mischgebiet (MI).</p> <p>Mit Bescheid des Landratsamtes Regensburg vom 22.11.2021 wurden der Umbau und die Erweiterung des bestehenden Gebäudes zu einem Wohnhaus mit 12 Wohneinheiten bereits genehmigt. Folgende Änderungen werden mit dieser Tektur beantragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 Balkone sollen vergrößert werden - 1 Terrasse soll neu errichtet werden - 1 Wohneinheit soll hinzukommen - Änderungen bei Carports - <p>Mit der Umplanung wurde auch eine neue Nutzungsbeschreibung eingereicht. Es soll ein Wohngebäude für Wohnen auf Zeit für maximal 29 Betten bzw. Personen entstehen.</p> <p>Das Nutzungskonzept sieht keine Vermietung der Apartments unter 6 Wochen, sowie keine Art von Serviceleistungen vor. Zudem werden die Verträge befristet abgeschlossen, sodass es von Definitionswegen her keiner üblichen Wohnnutzung</p>

Lfd. Nr.	<p style="text-align: center;">Sitzung des Bauausschusses</p> <p style="text-align: center;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
	<p>gleichkommt. Die Belegung reicht von 1 – 4 Betten je Einheit. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung.</p> <p>Die Abstandsflächen zu den Flurstücken 227/6 + 227/3 können nicht eingehalten werden, weshalb Abstandsflächenübernahmen auf beiden Flurstücken erforderlich sind. Die zugehörigen Erklärungen liegen den Antragsunterlagen bei.</p> <p>Der zwingend erforderliche Abstand von mindestens 5 Meter ab Gebäudekante zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 223/2 kann aufgrund der Position des Bestandsgebäudes (Grenzbebauung) nicht eingehalten werden. Die Abstandsflächenübernahmeerklärung wurde abgegeben. Die zugehörigen Erklärungen liegen den Antragsunterlagen bei.</p> <p>Die Erschließung ist gesichert.</p> <p>Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>6 : 0 Stimmen</p>
<p>4</p>	<p>Informationen / Anfragen und Bekanntgaben</p> <p>Keine</p>

Josef Schütz
1. Bürgermeister

Götz Markus
Schriftführer