

SITZUNG
DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungstag:
29. März 2017

Sitzungsort:
Stadt Vilseck

Namen der Mitglieder des Bauausschusses		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund

Vorsitzender:

1. Bürgermeister Schertl Hans-Martin

Niederschriftführer:

Wilde Tobias, Verwaltungsangestellter

Mitglieder des Bauausschusses:

Ertl Wilhelm

Graf Markus

Plößner Manuel

Pröls Ludwig

Renner Roland

TOP 5 und 6 abwesend

Ringer Hildegard

Schwindl Helmut

Ströll-Winkler Christian

Verwaltung / Bauamt / Bauhof:

Heuberger Armin, Bauhof, zum Ortstermin 1 und 2

Mitglieder des Stadtrates:

Krieger Monika, zum Ortstermin 1

Beschlussfähigkeit im Sinne des Art. 47 Abs. 2 und 3 GO war gegeben.

Ortstermine:

- **Absetzung des ursprünglichen Ortstermins Nr. 3**, Antrag auf Verkehrsregelung, "Am Kirchberg" in Schönwind (Einhaltung Frist)
 - **Nachträgliche Aufnahme Ortstermin Nr. 2.1**, Antrag auf Rückschnitt/Entfernung der Bäume, neben dem Anwesen in der Weinbergstr. 17, Schlicht
- 1) Besichtigung des Gebäudes des Kaninchenzuchtverein Schlicht, Lambeckstraße - Zukünftige Nutzung
 - 2) Antrag auf Entfernung der Bäume, neben dem Anwesen in der Weinbergstr. 16, Schlicht
 - 2.1) Antrag auf Rückschnitt/Entfernung der Bäume, neben dem Anwesen in der Weinbergstr. 17, Schlicht

Tagesordnung:

- **Nachträgliche Aufnahme TOP 4**, Antrag auf Vorbescheid bezüglich Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, auf dem Grundstück Fl.Nr. 559/4 der Gemarkung Vilseck, Krankenhausstraße 8
 - **Nachträgliche Aufnahme TOP 5**, Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses und einer Doppelgarage, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1660/1 der Gemarkung Langenbruck, Dr.-Fitzthum-Str. 28
 - **Nachträgliche Aufnahme TOP 6**, Antrag auf Vorbescheid bezüglich Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1116/5 und 1311 der Gemarkung Irlbach, neben Gumpenhof 14
- 1) Bauvoranfrage bezüglich Nutzungsänderung eines Teilbereichs des ehemaligen Einkaufsmarktes in eine Spielhalle, auf dem Grundstück Fl.Nr. 369, der Gemarkung Vilseck, Schlichter Str. 2a
 - 2) Bauantrag zur Errichtung eines Stahlbeton-Rundbehälters zur Verwendung als Güllebehälter, auf dem Grundstück Fl.Nr. 2011, Gemarkung Sigl, Nähe Unterweißenbach 1
 - 3) Bauantrag bezüglich Nutzungsänderung und Erweiterung eines Fahrsilos zu einer Mutterkuhstallung, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1471, Gemarkung Gressenwöhr, Ebersbach 3
 - 4) Antrag auf Vorbescheid bezüglich Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, auf dem Grundstück Fl.Nr. 559/4 der Gemarkung Vilseck, Krankenhausstraße 8
 - 5) Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses und einer Doppelgarage, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1660/1 der Gemarkung Langenbruck, Dr.-Fitzthum-Str. 28
 - 6) Antrag auf Vorbescheid bezüglich Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1116/5 und 1311 der Gemarkung Irlbach, neben Gumpenhof 14

Öffentliche Sitzung

Ortstermine:

1) Besichtigung des Gebäudes des Kaninchenzuchtverein Schlicht, Lambeckstraße - Zukünftige Nutzung

Sachverhalt:

Es wurde von Seiten des Kaninchenzuchtverein Schlicht ein Antrag auf Rücknahme des Vereinsheims in der Lambeckstraße gestellt. Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Vilseck besichtigten das Gebäude des Vereins, welches in Eigenleistung von den Mitgliedern auf städtischem Grund errichtet worden war.

Aufgrund das das Vereinsheim schon mehrere Jahre nicht mehr genutzt wird, es sich in einem baufälligen Zustand befindet und keine zukünftige Nutzung gefunden werden konnte, soll das Gebäude abgerissen werden.

Die Sitzungsmitglieder diskutierten auch über eine Eigenleistung der Mitglieder des Kaninchenzuchtvereines am Abbruch.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt, dass das Gebäude abgebrochen wird. Es ist von der Verwaltung vorher zu klären, ob bei dem Abbruch eine Beteiligung in Eigenleistung durch den Kaninchenzuchtverein erfolgt.

Die Verwaltung wird beauftragt, dass Vorhaben durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	8
davon stimmberechtigt:	8
dafür:	8
enthalten:	0

2) Antrag auf Entfernung der Bäume, neben dem Anwesen in der Weinbergstr. 16, Schlicht

Sachverhalt:

Es wurde ein Antrag auf Entfernung der Bäume gestellt, laut Antragsteller beeinträchtigt das herabfallende Laub und Früchte, bzw. die allgemeine Verschmutzung das angrenzende Grundstück, Weinbergstr. 16.

Die vier großen Bäume (3 Eichen, 1 Esche) befinden sich auf einem städtischen Grundstück (Fl.Nr. 383 der Gemarkung Schlicht).

Der Stadtgärtner der Stadt Vilseck begutachtete die Bäume. Die Esche weist auf ca. 2,50 m Stammhöhe eine Gabelung aus zwei Trieben auf, einen sogenannten "Druckzwiesel". Dieser könnte im Laufe der Zeit unter Belastung auseinanderbrechen. Desweiteren wurde die Esche bereits vor etlichen Jahren im Kronenbereich zurückgeschnitten, dadurch haben sich starke aufrecht wachsende Holztriebe (Reiter) gebildet. Insgesamt geht momentan aber noch keine Gefahr von diesem Baum aus. Bei den übrigen drei Eichen beginnt die Krone bei ca. 3,00 – 4,00 m. Die zwei Eichen im nördlichen Bereich stehen eventuell zu dicht nebeneinander, was im Laufe des weiteren Wachstums zu gegenseitigen Beeinträchtigungen führen kann. Ein Rückschnitt der Bäume würde nur zu neuem Astwachstum führen.

Der Bau- und Umweltausschuss nahm die Bäume in Augenschein und diskutierte über einen Rückschnitt/Entfernung der Bäume.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt, dass die beiden mittleren Bäume zeitnah gefällt werden sollen und den Auftrag dafür an die Firma Graf Land- und Forstpflge GmbH, Vilseck/Schönlind zu vergeben.

Die Verwaltung wird beauftragt, dass Vorhaben durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
davon stimmberechtigt:	8
dafür:	8
dagegen:	0

Bau- und Umweltausschussmitglied Herr Markus Graf nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt teil.

2a) Antrag auf Rückschnitt/Entfernung der Bäume, neben dem Anwesen in der Weinbergstr. 17, Schlicht

Sachverhalt:

Es wurde ein Antrag auf Entfernung von Ästen der Eichen auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 383/20 der Gemarkung Schlicht gestellt. Auf dem Grundstück stehen grenznah einige große Eichen. Die ausladenden Äste ragen mehrere Meter in das benachbarte Grundstück, Weinbergstr. 17. Der Antragsteller beklagt sich über das herabfallende Laub und Äste im Herbst.

Der Bau- und Umweltausschuss diskutierte über einen Rückschnitt der Bäume.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt, dass die Äste der Eichen zurück genommen werden sollen und den Auftrag dafür an die Firma Graf Land- und Forstpflge GmbH, Vilseck/Schönlind zu vergeben.

Die Verwaltung wird beauftragt, dass Vorhaben durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
davon stimmberechtigt:	8
dafür:	8
dagegen:	0

Bau- und Umweltausschussmitglied Herr Markus Graf nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt teil.

Tagesordnung:

TOP 1

Bauvoranfrage bezüglich Nutzungsänderung eines Teilbereichs des ehemaligen Einkaufsmarktes in eine Spielhalle, auf dem Grundstück Fl.Nr. 369, der Gemarkung Vilseck, Schlichter Str. 2a

Sachverhalt:

Es ist geplant, einen Teilbereich des ehemaligen Einkaufsmarktes in eine Spielhalle umzunutzen. Der Besuchereingang wird wie bisher südöstlich von der Schlichter Straße aus zugänglich sein. In der Spielhalle sollen 8 Spielgeräte aufgestellt werden.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es ist vielmehr dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen. Somit muss sich das geplante Bauvorhaben in die Bebauung der näheren Umgebung einfügen.

Das Anwesen Schlichter Str. 2a liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung der Stadt Vilseck, über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ im vereinfachten Verfahren und der Gestaltungssatzung.

Beschluss:

Aufgrund § 3 der Sanierungssatzung finden die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge mit Ausnahme von § 144 Abs. 2 BauGB Anwendung. Das Vorhaben bedarf somit nicht nur des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB, sondern gem. § 144 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 29 Abs. 1 BauGB der schriftlichen Genehmigung der Stadt Vilseck.

Das Bauvorhaben befindet sich außerdem im Geltungsbereich der Sperrzeitverordnung der Stadt Vilseck.

Eine Spielhalle im Sanierungsgebiet der Stadt Vilseck widerspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Vilseck. Gerade in Hinblick auf eine gesicherte Nachtruhe, die durch eine 2006 erlassene Sperrzeitverordnung gewährleistet werden soll, ist eine Spielhalle grundsätzlich unerwünscht. Gerade beim typischen Kundenkreis einer Spielhalle kann nicht ausgeschlossen werden, dass dieser sich auch vor der Einrichtung oder auf dem Parkplatz hinter dem Gebäude trifft bzw. sich dort aufhalten wird, was die Nachtruhe der Anwohner wesentlich stören könnte.

Da sich eine Spielhalle nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Stadt Vilseck dies auch nicht für städtebaulich vertretbar hält, werden sowohl das gemeindliche

Einvernehmen, als auch die aufgrund der Sanierungssatzung erforderliche Genehmigung zur Nutzungsänderung, nicht in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
davon stimmberechtigt:	9
dafür:	0
dagegen:	9

TOP 2

Bauantrag zur Errichtung eines Stahlbeton-Rundbehälters zur Verwendung als Güllebehälter, auf dem Grundstück Fl.Nr. 2011, Gemarkung Sigl, Nähe Unterweißenbach 1

Sachverhalt:

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück einen Stahlbeton-Rundbehälter zur Verwendung als Güllebehälter zu errichten. Der Behälter soll mit einem Abstand von 1,20 m neben dem bestehenden Behälter errichtet werden.

Das Bauvorhaben liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, noch im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Es ist vielmehr dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Im Flächennutzungsplan ist die Grundstücksfläche als absoluter Grünlandstandort dargestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt, zum o.g. Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 35 BauGB zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
davon stimmberechtigt:	9
dafür:	9
dagegen:	0

TOP 3

Bauantrag bezüglich Nutzungsänderung und Erweiterung eines Fahrsilos zu einer Mutterkuhstallung, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1471, Gemarkung Gressenwöhr, Ebersbach 3

Sachverhalt:

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück ein bestehendes Fahrsilo zu überdachen und um 8,50 m zu erweitern. Das Bauwerk (L/B/H – 22,26 m / 5,42 m / 3,11 m bis 3,64 m) soll ein flachgeneigtes Pultdach (ca. DN 5°) erhalten und als Mutterkuhstallung dienen.

Das Bauvorhaben liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, noch im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Es ist vielmehr dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Im Flächennutzungsplan ist die zu bebauende Grundstücksfläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt, zum o.g. Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 35 BauGB zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
davon stimmberechtigt:	9
dafür:	9
dagegen:	0

TOP 4

Antrag auf Vorbescheid bezüglich Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, auf dem Grundstück Fl.Nr. 559/4 der Gemarkung Vilseck, Krankenhausstraße 8

Sachverhalt:

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück ein freistehendes Einfamilienwohnhaus E+1 (L/B– 16,00 m / 9,00 m) zu errichten. Es werden dem Bau- und Umweltausschuss zwei Dachvarianten vorgestellt, entweder **Variante 1** mit einem Satteldach (DN 44°) oder **Variante 2** mit einem Flachdach.

Außerdem soll eine freistehende Doppelgarage (ca. L/B/H– 9,00 m / 6,00 m / 3,00 m) mit einem Flachdach errichtet werden. Die Garage soll an der südlichen Grundstücksgrenze als Grenzgarage gebaut werden.

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es ist vielmehr dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen. Somit muss sich das geplante Bauvorhaben in die Bebauung der näheren Umgebung einfügen.

Das o.g. Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Die Bebauung in der näheren Umgebung ist überwiegend durch zweigeschossige Wohngebäude (E+D, E+1) mit Satteldächern, teils auch Walm-/Krüppelwalmdächern geprägt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt, zum o.g. Bauvorhaben die **Variante 2** mit einem **Flachdach**, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB **nicht** in Aussicht zu stellen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
davon stimmberechtigt:	8
dafür:	2

dagegen:	6
----------	---

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt, zum o.g. Bauvorhaben die **Variante 1** mit einem **Satteldach (DN 44°)**, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB in Aussicht zu stellen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
davon stimmberechtigt:	8
dafür:	8
dagegen:	0

Bau- und Umweltausschussmitglied Herr Ludwig Pröls nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt teil.

TOP 5

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses und einer Doppelgarage, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1660/1 der Gemarkung Langenbruck, Dr.-Fitzthum-Str. 28

Sachverhalt:

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück ein freistehendes Einfamilienwohnhaus (L/B/H – 16,64 m / 10,04 m / ca. 3,65 m bis ca. 6,32 m) mit einem Satteldach (DN 28°) zu errichten. Es soll zudem eine Doppelgarage mit angebautem Nebengebäude (L/B/H – 9,00 m / 12,00 m / ca. 2,45 m) mit einem Flachdach errichten werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Sorghof-Nordwest". Folgende Festsetzungen werden nicht eingehalten und es werden folgende Befreiungen benötigt:

	<u>laut Bauantrag</u>	<u>laut Bebauungsplan</u>
Dachfarbe	schwarze Dachpfannen	rote Dachziegeleindeckung
Dachneigung	28°	38° – 48°
Wohnhaus		
Dachform	Flachdach	Satteldach mit Dachneigung v.
Nebengebäude		Hauptgebäude

Auf die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, Buchstabe C Nr. 3.1 wird ausdrücklich hingewiesen (Abstandsflächen von Hauptgebäuden)

Hinsichtlich der beantragten Befreiungen kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden. Es wurden bereits ähnliche Befreiungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erteilt. Die erforderlichen Befreiungen berühren die Grundzüge der Planung nicht, die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen, auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen, vereinbar (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Wegen dem im Bebauungsplan festgelegten Abstand von der Grenze zum Hauptgebäude wurde Rücksprache mit dem Entwurfsverfasser gehalten.

Es werden folgende Bauantragsunterlagen ersetzt:

- Lageplan mit neu geplantem Gebäude. Nördlicher Grenzabstand 12,00 m (anstatt 10,00 m).

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt, zum o.g. Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB zu erteilen. Gleichzeitig wird das gemeindliche Einvernehmen auch für folgende Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Sorghof-Nordwest" erteilt:

- Dachfarbe
- Dachneigung Wohnhaus
- Dachform Nebengebäude

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	8
davon stimmberechtigt:	8
dafür:	8
dagegen:	0

TOP 6

Antrag auf Vorbescheid bezüglich Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1116/5 und 1311 der Gemarkung Irlbach, neben Gumpenhof 14

Sachverhalt:

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück ein freistehendes Einfamilienwohnhaus (L/B– 9,00 m / 12,00 m) zu errichten.

Das Gebäude soll mittig auf die Grenze zwischen dem Grundstück Fl.Nr. 1116/5 und 1311 errichtet werden.

Das Bauvorhaben liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, noch im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Es ist vielmehr dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Im Flächennutzungsplan ist die Grundstücksfläche als absoluter Grünlandstandort dargestellt.

Das Grundstück Fl.Nr. 1116/5 liegt in einem Landschaftsschutzgebiet mit der Bezeichnung "Obere Vils zwischen Reisach und Irlbach" und hat die Teilflächen-Nr. LSG-00125.06. Das Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 1311 liegt zudem am Rande eines FFH-Gebiet mit der Teilflächen-Nr. 6537-371.01. Die Bezeichnung ist: Vils von Vilseck bis zur Mündung in die Naab. Zudem verläuft auf einem Teilbereich ein amtliches Biotop mit der Teilflächen-Nr. 6436-0250-001. Die Bezeichnung ist: Feuchtgebüsche, Hochstaudenbestände und Feuchtgrünland südlich von Gumpenhof.

Auch liegt das Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet der Vils, was auf die komplette Straßenseite zutrifft.

Die Abwasserentsorgung könnte laut Antragsteller voraussichtlich über die bereits vorhandene Hebeanlage des Antragstellers (Hs.Nr. 14) erfolgen. Inwiefern ein Anschluss auch bei der Wasserversorgung möglich ist, müsste noch mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Adlholz-Irlbach-Gruppe abgeklärt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt, zum o.g. Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 35 BauGB, vorbehaltlich der Erschließung der Wasserversorgung in Aussicht zu stellen.

Inwiefern ein Anschluss der Wasserversorgung möglich ist und über etwaig anfallende Kosten, hat sich der Bauherr mit dem Zweckverband Adlholz-Irlbach-Gruppe in Verbindung zu setzen.

Die Abwasserbeseitigung hat über den bereits vorhandenen Anschluss (Hebeanlage) des Anwesen Hs.Nr. 14 zu erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	8
davon stimmberechtigt:	8
dafür:	8
dagegen:	0

Für die Richtigkeit, Vilseck den 05.04.2017

Hans-Martin Schertl
1. Bürgermeister

Tobias Wilde
Schriftführer