

Protokoll der Sitzung des BAUAUSSCHUSSES der Stadt Mitterteich	Sitzungstag 21.11.2011
	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Anzahl der Mitglieder: 10	

38. Sitzung des Bauausschusses der Stadt Mitterteich vom 21.11.2011

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:50 Uhr

Anwesend:

1. Bürgermeister:

Roland Grillmeier

Mitglieder des Bauausschusses:

Johann Brandl

Mila Braun

Karl-Heinz Ernstberger

Wilhelm Forster

Alfred Gültner

Dr. Achim Nemsow

Theobald Schaumberger

Josef Schwägerl

Bernhard Thoma

Niederschrift:

Wolfgang Aumeier

Entschuldigt:

Gegen die Niederschrift über die **37. Sitzung des Bauausschusses vom 25.10.2011** wurde keine Einwendung erhoben. Sie gilt damit als genehmigt.

Mit der Erweiterung der Tagesordnung im nichtöffentlichen Teil besteht Einverständnis.

Öffentlicher Teil

Lfd. Nr. 1 - öffentlich -

Bauantrag FRANZ-KILIAN Kerstin und KILIAN Reinhard; Umnutzung von 2 Wohneinheiten im bestehenden Gebäude in Büro- bzw. Praxisflächen, Hofwiesenweg 1, 95666 Mitterteich (Fl. Nr. 785 Gmk. Mitterteich)

BV-Nr. 55/11

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Protokoll der Sitzung des BAUAUSSCHUSSES der Stadt Mitterteich	Sitzungstag 21.11.2011
	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Anzahl der Mitglieder: 10	

Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Umnutzung eines bestehenden Gebäudes).

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Auf die Stellungnahme des Bauamtes der Verwaltungsgemeinschaft Mitterteich wird verwiesen.

Beschlussfassung	Anwesend:	10
	Dafür:	10
	Dagegen:	0

Lfd. Nr. 2
- öffentlich -

Bauantrag KEWOG, Kommunale Entwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH; Tirschenreuth; Neubau einer Lagerhalle für Glasschaumschotter der Firma GLAPOR in Mitterteich, Hüblteichstraße 17, 95666 Mitterteich (Fl. Nr. 1255, 1260 Gmk. Mitterteich)

BV-Nr. 57/11

Beschluss:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Auf die Stellungnahme des Bauamtes der Verwaltungsgemeinschaft Mitterteich wird verwiesen.

Beschlussfassung	Anwesend:	10
	Dafür:	10
	Dagegen:	0

Lfd. Nr. 3
- öffentlich -

Bauantrag SCHULLER Josef; Umnutzung des ehemaligen Merkl-Rieber-Areals in ein Gebäude mit gemischten Nutzungen, Rotherstraße 10, 95666 Mitterteich (Fl. Nr. 1109 Gemarkung Mitterteich)

BV.Nr. 56/2010

Das Bauvorhaben wurde in der Sitzung am 13.12.2010 behandelt. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wurde zurückgestellt, nach dem eine Ortsbesichtigung stattfinden sollte.

Zwei Planfertigungen wurden an das Landratsamt zur Vorprüfung weitergeleitet.

Protokoll der Sitzung des BAUAUSSCHUSSES der Stadt Mitterteich	Sitzungstag 21.11.2011
	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Anzahl der Mitglieder: 10	

Zwischenzeitlich sind dort jetzt auch noch alle erforderlichen Unterlagen eingereicht worden und können nun geprüft werden.

Die Ortsbesichtigung des Bauausschusses hat am 16.05.2011 stattgefunden.

Ein Stellplatznachweis war noch erforderlich, diese sind auf eigenem Grundstück nachgewiesen.

Inwieweit die beantragten Nutzungen wegen Lärmbelästigungen für das angrenzende Wohngebiet verträglich sind, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch das Landratsamt Tirschenreuth geprüft.

Im Rahmen des Prüfungsverfahrens durch das Landratsamt Tirschenreuth, wird auch geprüft werden müssen, ob die beantragten Nutzungen grundsätzlich genehmigungsfähig sind (z.B. Paintballspiele).

Beschluss:

Das Einvernehmen wird erteilt, sofern mit der Nutzung das angrenzende Wohngebiet nicht beeinträchtigt wird (Rücksichtnahmegebot).

Auf die Stellungnahme des Bauamtes der Verwaltungsgemeinschaft Mitterteich wird verwiesen.

Hinweis: Die Paintball-Nutzung wird vom Bauausschuss als nicht zulässig angesehen.

Beschlussfassung	Anwesend:	10
	Dafür:	10
	Dagegen:	0

Lfd. Nr. 4
- öffentlich -

Bauantrag PROBST Walter; Wohnhaus-Anbau mit Terrasse, energetische Sanierung Bestand; Erich-Schott-Straße 2, 95666 Mitterteich (Fl. Nr. 835/28 Gmk. Mitterteich)

BV-Nr. 56/11

Beschluss:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Auf die Stellungnahme des Bauamtes der Verwaltungsgemeinschaft Mitterteich wird verwiesen.

Beschlussfassung	Anwesend:	10
	Dafür:	10
	Dagegen:	0

Protokoll der Sitzung des BAUAUSSCHUSSES der Stadt Mitterteich	Sitzungstag 21.11.2011
	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Anzahl der Mitglieder: 10	

Lfd. Nr. 5
- öffentlich -

Bauantrag STADT Mitterteich- TEKTUR; Städtischer Kindergarten - Einbau einer Kinderkrippe; Waldsassener Straße 3, 95666 Mitterteich (Fl. Nr. 406/2 Gmk. Mitterteich)

BV-Nr. 58/11

Die Raumaufteilung wurde geändert.

Der Gruppenraum wurde in den Neubau gelegt, da hier eine bessere Belichtung vorhanden ist (Fenster bis zum Boden).

Beschluss:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Auf die Stellungnahme des Bauamtes der Verwaltungsgemeinschaft Mitterteich wird verwiesen.

Beschlussfassung	Anwesend:	10
	Dafür:	10
	Dagegen:	0

Lfd. Nr. 6
- öffentlich -

Bauvoranfrage HÖGL Immobilien GdB; Nutzungsänderung der vorhandenen Erdlagertanks der ehemaligen Tankstelle, Waldsassener Straße 38, 95666 Mitterteich (Fl.Nr. 85 Gemarkung Pechbrunn)

602/4 H

Die Firma Högl Immobilien GdB beabsichtigt, die vorhandenen Erdlagertanks umzurüsten als

- Brauchwassertank in Verbindung mit einem SB-Waschplatz;
- Pelletlager für Eigenverbrauch.

Es handelt sich um 3 Stück Tanks. Ein Tank hat ein Fassungsvermögen von 100.000 Liter, die geänderte Nutzung ist daher nicht verfahrensfrei.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als „Mischgebiet“ dargestellt. Die Nutzungsänderung beantragt ein bereits bestehender Betrieb.

Zur Erschließung:

Zufahrt ist vorhanden. Wasseranschluss ist vorhanden (über die beabsichtigte Nutzung von Brauchwasser wurde das Sachgebiet 30 informiert). Grundsätzlich erfolgt die Abwasserbeseitigung

Protokoll der Sitzung des BAUAUSSCHUSSES der Stadt Mitterteich	Sitzungstag 21.11.2011
	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Anzahl der Mitglieder: 10	

ist in diesem Bereich über Hauskläranlagen. Regenwasser wird in den Vorfluter geleitet. Für den SB-Waschplatz müsste das anfallende Schmutzwasser über einen Benzin- bzw. Ölabscheider geführt werden und würde dann dem Vorfluter zugeführt.

Beschluss:

Der Bauvoranfrage wird zugestimmt.

Weiterleitung an das Landratsamt Tirschenreuth zur weiteren Entscheidung.

Beschlussfassung	Anwesend:	10
	Dafür:	10
	Dagegen:	0

Lfd. Nr. 7
- öffentlich -

Bauvoranfrage HEROLD Bernhard; Neubau von 3 Stück Fertiggaragen, Vorstadt 20, 95666 Mitterteich (Fl.Nr. 281 Gmk. Mitterteich)

Az. 602/4 H

Herr Bernhard Herold beabsichtigt, an der Vorstadt (Fl.Nr. 281 Gemarkung Mitterteich) drei Stück Fertiggaragen zu errichten.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Links der Großbüchlberger Straße/Erbstraße“.

Auf dieser Fläche wäre lt. Bebauungsplan ein Gebäude in der Bauweise E+1+D möglich.

Entlang der Vorstadt ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Straßenbebauung ist überwiegend geschlossen zu halten. Es ist eine Baulinie festgesetzt.

Die Fertiggaragen werden nicht an dieser Baulinie errichtet. Des Weiteren tragen sie städtebaulich auch nicht der geplanten, geschlossenen Bebauung bei.

Nach Rücksprache mit dem seinerzeitigen Bebauungsplanersteller und Stadtplaner, Herrn Architekt Völkner, München, teilt dieser mit, dass mit einer geschlossenen Bebauung auch der Schallschutz für die rückwärtige Bebauung erhöht wird. Ziel war, in der Vorstadt eine geschlossene Bebauung mit vorrangiger Ladennutzung im Erdgeschoss. Garagen an dieser Stelle tragen nicht zur Verwirklichung dieses Zieles bei.

Ob die Fertiggaragen mit Flachdach errichtet werden, ist nicht angegeben. Flachdächer sind in diesem Bereich nicht zugelassen.

Bisher ist dieses Grundstück unbebaut. In früheren Jahren befand sich an dieser Stelle ein Wohngebäude, welches beseitigt wurde.

Der Bebauungsplan zeigt das städtebauliche Ziel auf, diese ursprüngliche geschlossene Straßenbebauung wieder herzustellen.

Protokoll der Sitzung des BAUAUSSCHUSSES der Stadt Mitterteich	Sitzungstag 21.11.2011
	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Anzahl der Mitglieder: 10	

Für die Errichtung von Garagen wurden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes (rechtsverbindlich seit 11.11.2011) ausreichend Flächen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 283/3, 283/3, 283/4 und 283/5 geschaffen.

Die Bauverwaltung ist daher der Auffassung, dass erst auf den extra ausgewiesenen Flächen eine Garagenbebauung erfolgen sollte. Diese Flächenausweisung erfolgte wegen dem zusätzlichen Bedarf an überdachten Stellplätzen und Garagen in diesem Baugebiet.

Ein darüber hinausgehender Bedarf, der die Errichtung von Fertiggaragen auf der Fl. Nr. 281 (an der Vorstadt) rechtfertigen würde, ist derzeit nicht erkennbar.

Beschluss:

Grundsätzlich wird an der Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft Mitterteich zu dieser Bauvoranfrage „Neubau von 3 Stück Fertiggaragen, Vorstadt 20“ festgehalten. Sollte trotzdem ein Bedarf an weiteren Garagen bestehen, so wird auf die Garagenbebauung eines Privatinvestors Am Eiskeller verwiesen.

Falls aber trotzdem die Garagen an der Vorstadt errichtet werden (überbaubare Fläche für Gebäude max. E+2+D festgesetzt), müssten diese gestalterisch entsprechend mit Satteldach ausgeführt werden. Problematisch erscheint jedoch auch die Ausfahrt in die Vorstadt (Staatsstraße 2176).

Beschlussfassung	Anwesend:	10
	Dafür:	10
	Dagegen:	0

Lfd. Nr. 8
- öffentlich -

Antrag auf isolierte Befreiung SCHUG Sandra und Matthias; Aufbau eines Pultdaches auf die bestehende Garage, Kohllohstraße 56, 95666 Mitterteich (Fl. Nr. 979/23 Gmk. Mitterteich)

BV-Nr. 54/11

Familie Schug beabsichtigt, den Aufbau eines Pultdaches auf die bestehende Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 979/23 Gmk. Mitterteich.

Bei der Errichtung des Pultdaches handelt es sich um ein verfahrensfreies Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BayBO (Pultdach auf Grenzgarage, unter 50 qm).

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes I/5 „Rechts der Großbüchlberger Straße“. Es sind daher die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Nachdem auf der Garage ein Pultdach (=Dachneigung 7°) errichtet werden soll, kann somit die Festsetzung: “Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude oder als Flachdach“ nicht eingehalten werden.

Protokoll der Sitzung des BAUAUSSCHUSSES der Stadt Mitterteich	Sitzungstag 21.11.2011
	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Anzahl der Mitglieder: 10	

Damit das Pultdach errichtet werden kann, wären Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes I/5 „Rechts der Großbüchlberger Straße“ hinsichtlich der Dachform und Dachneigung erforderlich.

Nachdem es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben handelt, ist seit 01.01.2008 für die Erteilung der Befreiung die Gemeinde zuständig.

Eine Befreiung vom Bebauungsplan kann dann erteilt werden, wenn die Abweichung die Grundzüge der Planung nicht berührt, städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das geplante Pultdach mit einer Dachneigung 7° wirkt durch die geringe Dachneigung wie ein Flachdach und ist daher städtebaulich vertretbar. Den Zielen und Forderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird Rechnung getragen. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Alle angrenzenden Grundeigentümer haben dem Vorhaben zugestimmt, die nachbarlichen Interessen wurden gewürdigt.

Die Voraussetzungen des Art. 31 Abs. 2 BauGB sind nach Auffassung der Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Mitterteich im vorliegenden Fall erfüllt. Es wird empfohlen, die beantragten Befreiungen nach pflichtgemäßem Ermessen zu erteilen.

Hinweis. Die Antragsunterlagen, bzw. der Antrag auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden lediglich hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens geprüft.

Die Verfahrensfreiheit, bzw. Genehmigungsfreiheit der Bauvorhaben entbindet nicht von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die an die bauliche Anlage gestellt wird (z. B. Abstandsflächenvorschriften, Brandschutz etc.).

Nach den rechtlichen Bestimmungen sind für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, der Bauherr, der Entwurfsverfasser und der Unternehmer selbst verantwortlich. Eine Prüfung durch die Gemeinde entfällt.

Beschluss:

Die Stadt Mitterteich erteilt für das obige, verfahrensfreie Vorhaben gemäß Art. 31 Abs. 2 BauGB, Art. 63 Abs, 3 BayBO, nach pflichtgemäßen Ermessen die beantragten Befreiungen.

Beschlussfassung	Anwesend:	10
	Dafür:	10
	Dagegen:	0

Protokoll der Sitzung des BAUAUSSCHUSSES der Stadt Mitterteich	Sitzungstag 21.11.2011
	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Anzahl der Mitglieder: 10	

Vorsitzender:

Schriftführer:

Roland Grillmeier
1. Bürgermeister

Wolfgang Aumeier
Verwaltungsrat

Abgeschlossen:

Protokoll der Sitzung des BAUAUSSCHUSSES der Stadt Mitterteich	Sitzungstag 21.11.2011
	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Anzahl der Mitglieder: 10	