

# Stadt Wörth a.d.Donau

---

## Niederschrift

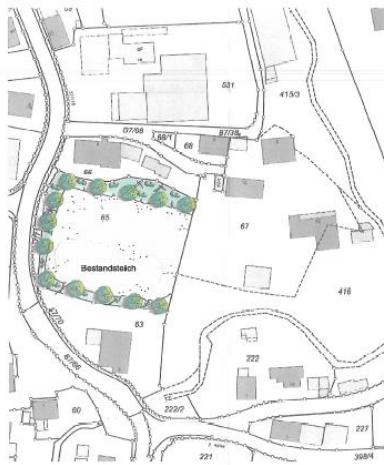
über die Sitzung des Bauausschusses vom 09.11.2023

<b>Ort:</b> Feuerwehrgerätehaus Wörth a.d.Donau, Adalbert-Stifter-Str. 1		<b>Beginn:</b> 18.20 Uhr
Vorsitzender:	1. Bürgermeister Josef Schütz	
Anwesend:	Ekkehard Hollschwandner Beate Ostermeier Christian Kaiser Gerhard Schmautz Ulrike Riedel-Waas (i.V. Harald Dietlmeier)	
Entschuldigt:	Harald Dietlmeier	
Schriftführer:	Götz Markus	
Sonstige Verhandlungsteilnehmer:	--	
<p>Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Zur Sitzung des beschließenden Bauausschusses durch Ladung vom 02.11.2023 ordnungsgemäß eingeladen wurde und seitens des beschließenden Bauausschusses mit der Tagesordnung Einverständnis besteht,</li><li>2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 02.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden ist</li><li>3. und das Kollegium beschlussfähig ist, weil mindestens 4 Mitglieder anwesend sind.</li></ol> <p>Hierauf wird in die Beratung eingetreten und folgendes beschlossen:</p>		

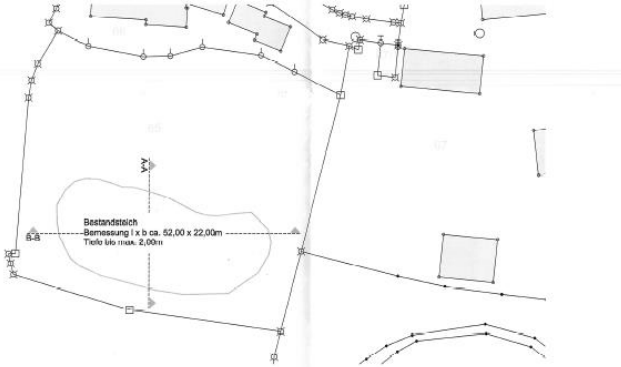
Lfd. Nr.	<b>Sitzung des Bauausschusses</b>  Vortrag – Beratung - Beschluss
	<b>Öffentlicher Sitzung</b>
	<b>Genehmigung der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des beschließenden Bauausschusses vom 12.10.2023</b>  <u>Abstimmungsergebnis:</u>  6 : 0 Stimmen
<b>1</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung für die Erweiterung eines Zaunes  Fl.Nrn. 101 und 102/1 Gemarkung Weihern/ Weihern 25 + 25a</b>  Das Vorhaben liegt im Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet.  Der Antragsteller plant Zäune teilweise abzubauen und an anderer Stelle neu zu errichten. Entlang der äußeren Zäune sollen neue Hecken gepflanzt werden.  <u>Beschluss:</u>  Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.  <u>Abstimmungsergebnis:</u>  6 : 0 Stimmen
<b>2</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses, den Anbau von Balkonen und die thermische Gebäudesanierung  Fl.Nr. 9 Gemarkung Wörth a.d.Donau/ Schloßberg 5</b>  Das Vorhaben befindet sich im zusammenhängend bebauten Ortsteil Wörth a.d.Donau, Gebietscharakter Mischgebiet (MI), sowie im Sanierungsgebiet, mithin im Geltungsbereich der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung.  Die Antragsteller planen den Ausbau des Dachgeschosses, den Anbau von zwei Balkonen und einer Terrasse. Außerdem sollen 13 Dachflächenfenster eingebaut werden. Zudem ist eine thermische Gebäudesanierung durch Anbringung einer Außendämmschicht geplant.  Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.  Die Erschließung ist gesichert.  Es liegt eine Stellungnahme zur städtebaulichen Beratung (Büro Dömges) vom 29.11.2022 vor.  <u>Beschluss:</u>  Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Lfd. Nr.	<p style="text-align: center;"><b>Sitzung des Bauausschusses</b></p> <p style="text-align: center;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
	<p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>6 : 0 Stimmen</p>
<p><b>3</b></p>	<p><b>Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung für den Neubau von 5 Garagen</b>  <b>Fl.Nr. 588/5 Gemarkung Wörth a.d.Donau/ Adalbert-Stifter-Str. 11</b></p> <p>Beantragt wird die Verlängerung der Geltungsdauer des Bescheids über die Baugenehmigung vom 29.10.2019.</p> <p>Die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse haben sich seit Erteilung der Baugenehmigung 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>
<p><b>4</b></p>	<p><b>Antrag auf Baugenehmigung für die Einebnung des ehemaligen künstlichen Teichs auf Niveau des Betriebsgeländes zur Lagerplatzerweiterung</b>  <b>Fl.Nr. 65 Gemarkung Wörth a.d.Donau / neben Bayerwaldstraße 4</b></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</p> <p>Das Vorhaben liegt im zusammenhängend bebauten Ortsteil Wörth a.d.Donau.</p> <p>Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Teichanlage dargestellt.</p> <p>Visualisierung:</p>

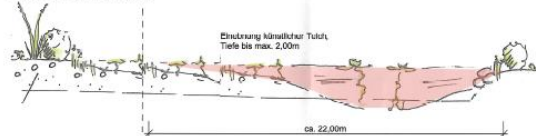
Lageplan 1/1000:



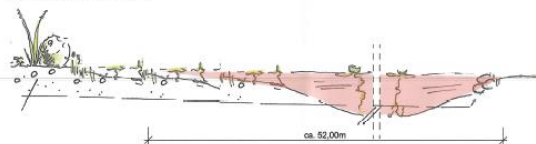
Grundriss 1/500:



Schnitt A-A 1/100:



Schnitt B-B 1/100:



Dem Antrag auf Baugenehmigung liegt folgende, neue „Betriebs-/Nutzungsbeschreibung“ vom 26.09.2023 bei:



\* Brunner Hubert • Bayerwaldstr. 8c • 93086 Wörth a. d. Donau \*


Grünbau • Grünpflege • Baumschule • Gartencenter  
Bayerwaldstraße 8c  
93086 Wörth a. d. Donau  
Telefon: 0 94 82 • 90 95 84 - 0  
Telefax: 0 94 82 • 90 95 84 - 9  
E-mail: brunner\_gruenbau@t-online.de  
www.landschaftsbau-brunner.de

## Betriebs-/ Nutzungsbeschreibung

Az. 543-2023-0634

Bauherr: Brunner, Hubert  
Bayerwaldstraße 8c  
93 086 Wörth a.d. Donau  
Baugrundstück: Flur Nr. 65, Gemarkung Wörth  
Vorhaben: Einebnung des ehem. künstlichen Teiches auf Niveau des Betriebsgeländes

Der künstlich geschaffene Teich soll auf das Ursprungsniveau aufgefüllt werden.  
Die Verfüllung erfolgt mit Granit-Vorabsiebung bzw. mit Granitschroppen, aus einem regionalen Steinbruch bezogen werden.  
Die dann entstehende Fläche wird mit Schotterrasen (wasserdurchlässig) begrünt.  
Zur Abrundung/ optischen Aufwertung werden die Randbereiche mit heimischer Bepflanzung aus Hochstämmen, Hecken- und Staudenmischungen angelegt.  
Totholzhaufen sollen heimischer Flora und Fauna Lebensraum bieten.  
Somit entsteht ein natürlicher, grüner Sichtschutz zu der angrenzenden Wohnbebauung und zur vorbeiführenden Ortsdurchfahrt.  
Die Fläche soll einen grünen Rahmen bekommen, und somit von außen als Grüngürtel wahrnehmbar werden.

Lfd. Nr.	<h2 style="text-align: center;">Sitzung des Bauausschusses</h2> <p style="text-align: center;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
	<p>Wir, als mittelständischer Garten- und Landschaftsbaubetrieb möchten hier eine Ausweichfläche schaffen, wo zu den saisonbedingten Spitzenzeiten hauptsächlich Pflanzenlieferungen zwischengelagert werden können. Eine Frequentierung mit Maschinen etc. ist hier nicht vorgesehen, auch keine Fremdfirmen. Wir betreiben <b>keinen</b> Verkauf von Erde, Schüttgütern usw.</p> <p>Unsere Kern-Arbeitszeiten sind von 7.00 bis 16.00 Uhr.</p> <p>Die Be- und Entladung begrenzt sich auf unsere eigenen Fahrzeuge (Transporter).</p> <p>Die neue Fläche soll nur unseren bestehenden Betriebshof/ Lagerplatz etwas entzerren, damit unnötige Rangierarbeiten entfallen.</p> <p>Wir beschäftigen inkl. Gartencenter und Verwaltung ca. 50 Mitarbeiter.</p> <p>Die verschiedenen Trupps (im Mittel 3 Personen) arbeiten auf unterschiedlichen Baustellen. Die größeren Baustellen werden direkt von Baustofflieferanten, Baumschulen etc. beliefert.</p> <p>Nur haben wir 2 Trupps, welche kleine Baustellen bedienen, an welchen ab und an Material zurück kommt bzw. mitgenommen wird.</p> <p>Wir weisen nochmals darauf hin, dass wir den Bauantrag mit dem Az. S43-2022-0539-BAVV im November 2022 zurückgezogen haben und von dem Oberbodenlager mit Siebanlage absehen.</p> <p>Wörth a.d. Donau, 26.09.2023</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Der beschließende Bauausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und fasst nach ausführlicher Beratung folgenden <u>Beschluss</u> gefasst:</p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>2 : 4 Stimmen</p> <p>Ergänzend:</p> <p>Stadtbach – Im den Flurstückek 87/71 bzw. 577/3 befindet sich ein Schieber für den bisherigen Zufluss durch den zur Verfüllung stehenden Teich. Der Rückbau/ die Sicherung bzw. die Zuständigkeit für den Rückbau/ die Sicherung verbleibt ungeklärt. Die Baugenehmigungsbehörde ist auf die offen verbliebene Fragestellung hinzuweisen.</p>
5	<p><b>Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage</b>  <b>Fl.Nr. 79/38 Gemarkung Oberachdorf/ Ahornstr. 2e</b></p> <p>Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberachdorf-Ahornstraße“ in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).</p> <p>Der Antragsteller plant, ein Zweifamilienhaus (9,23 m x 12,24 m) mit Doppelgarage (6,49 m x 8,49 m) zu errichten.</p> <p>Es liegt ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Begründung vor, wie folgt:</p>

Lfd. Nr.	<p style="text-align: center;"><b>Sitzung des Bauausschusses</b></p> <p style="text-align: center;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
	<p>2.3.1 Dächer (Dachdeckung) Dachüberstände sind im Ortgangbereich nur bis 30 cm zulässig, geplant sind jedoch 50 cm. Aus optischen Gründen, aber auch für einen besseren Fassadenschutz wurde der Dachüberstand mit 50 cm geplant, anstatt mit nur 30 cm.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird unter Befreiung der Festsetzung Dächer (Dachdeckung) erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>6 : 0 Stimmen</p>
<p style="text-align: center;"><b>6</b></p>	<p><b>Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Solarparks in Kiefenholz</b> <b>Fl.Nr. 130 Gemarkung Kiefenholz</b></p> <p>Die Beratung und Beschlussfassung wird, aufgrund offen verbliebener Fragen zum vorliegenden Antrag und auf Vorschlag des Vorsitzenden bis zur nächsten Sitzung des Bauausschusses zurückgestellt.</p> <p>Von Seiten des Bauausschusses bestehen keine Einwände.</p>
<p style="text-align: center;"><b>7</b></p>	<p><b>Bauvoranfrage über die Errichtung eines Anbaus am bestehenden Wohnhaus Fl.Nr. 480/14 Gemarkung Wörth a.d.Donau/ Schwarzer Helm 67</b></p> <p>Bezug: Sitzung des beschließenden Bauausschusses vom 14.09.2023, Öffentliche Sitzung, Tagesordnungspunkt 1</p> <p>Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Reitfeld 2“ in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).</p> <p>Der Antragsteller bittet mittels Antrag auf Vorbescheid um Klärung, ob die Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus am betreffenden Standort genehmigungsfähig wäre. Die Länge des Anbaus wurde im Vergleich zum vorherigen Antrag auf Vorbescheid von 12,75 m auf 7,80 m, bei einer nun verbleibenden Überschreitung der Baugrenze in östlicher Richtung, reduziert.</p> <p>Das Vorhaben entspricht laut den vorliegenden Antragsunterlagen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es liegt ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Begründung vor, wie folgt:</p>

Lfd. Nr.	<p style="text-align: center;"><b>Sitzung des Bauausschusses</b></p> <p style="text-align: center;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
	<p>Festsetzung / Vorschrift von der befreit / abgewichen werden soll</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Baugrenze</li> <li>2. Dachneigung</li> </ol> <hr/> <p>Genauere Bezeichnung der Art der Befreiung / Abweichung</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Anbau geringfügig ausserhalb der Baugrenze</li> <li>2. Dachneigung 15° anstatt 38° (+-2°)</li> </ol> <hr/> <p><b>Begründung</b></p> <p>zu 1: Nach Bebauungsplan ist eine Baugrenze eingezeichnet; Der geplante Anbau überschreitet die Baugrenze nach Osten um 2,50 m und nach Norden um 2,07 m. Im Osten befindet sich ein Spielplatz, welcher auch im Bebauungsplan als Spielplatz gekennzeichnet ist. Aufgrund des Höhensprungs zum nördlichen Nachbarn entstehen für benachbarte Grundstücke keinerlei Einschränkungen und Sie fügt sich sehr gut in die Umgebung ein. Die notwendige Beleuchtung und Belüftung der benachbarten Grundstücke ist gewährleistet.</p> <p>zu 2: Im Bebauungsplan ist eine Dachneigung von 38° +- 2° angegeben. Um den nördlichen Nachbarn in keinsten Weise zu beeinträchtigen soll der untergeordnete Anbau so flach wie möglich gehalten werden. Daraus erfolgt keine Beeinträchtigung für den höher gelegenen Nachbarn Norden.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird unter Befreiung von den Festsetzungen Baugrenze und Dachneigung erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>0 : 6 Stimmen</p>
8	<p><b>Bauvoranfrage über den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten</b>  <b>Fl.Nr. 395/12 Gemarkung Wörth a.d.Donau/ Hochberg 8</b></p> <p>Das Bauvorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes Wörth a.d.Donau in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA).</p> <p>Der Antragsteller bittet mittels Antrag auf Vorbescheid um Klärung, ob die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten (21 m x 16 m) am betreffenden Standort genehmigungsfähig wäre. Die Bestandsgebäude bestehend aus Wohnhaus und Doppelgarage würden vollständig abgebrochen werden. Entstehen sollen zwei Wohneinheiten im EG und jeweils drei Wohneinheiten jeweils im 1. OG und 2. OG.</p> <p>Das Bauvorhaben fügt sich 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>6 : 0 Stimmen</p>

Lfd. Nr.	<p style="text-align: center;"><b>Sitzung des Bauausschusses</b></p> <p style="text-align: center;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
<p><b>9</b></p>	<p><b>Tektur – Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung der Park-, Lager- und Abstellflächen (Änderung der Befristung)</b>  <b>Fl.Nr. 293 Gemarkung Oberachdorf/ Im Haslet 30</b></p> <p>Es wurde eine stadteigene Fläche im Umfang von 1.300 qm gepachtet und befestigt.</p> <p>In Absprache mit der Autobahndirektion wurde ein Erdwall aus Gründen eines erforderlichen Sicht- und Blendschutzes zur BAB3, errichtet.</p> <p>Die Genehmigung dafür wurde am 18.12.2014 mit einer Befristung von 5 Jahren erteilt.</p> <p>Mit Bescheid vom 21.02.2019 wurde die Befristung bis zum 19.02.2024 verlängert.</p> <p>Der am 27.10.2023 eingereichte Tektur-Antrag beinhaltet den erneuten Verlängerungsantrag zu o.g. Vorhaben. Art und Nutzung der Fläche bleiben unverändert.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>6 : 0 Stimmen</p>
<p><b>10</b></p>	<p><b>Informationen / Anfragen und Bekanntgaben</b></p> <p>Keine</p>

Josef Schütz  
1. Bürgermeister

Götz Markus  
Schriftführer