

Niederschrift
über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09.06.2021

Anwesend waren: Erster Bürgermeister Fath
 Stadträtin Straub
 Stadträtin Zethner
 Stadtrat Dotzel
 Stadtrat Graetsch
 Stadtrat Hofmann
 Stadtrat Turan
 Stadtrat Fried als Zuhörer
 Stadtrat Schusser als Zuhörer
 Stadtrat Kettinger als Zuhörer
 VFA-K Domröse als Protokollführer

Die Sitzung war öffentlich von TOP 1-9, nichtöffentlich ab TOP 10 und dauerte von 19.00 Uhr bis 21.30 Uhr. Soweit nicht anders vermerkt, wurden die Beschlüsse einstimmig gefasst.

1. Besichtigung der Parksituation in der Ludwigstraße

In der Ludwigstraße, im Bereich zwischen der Waisenhausstraße und der Luxburgstraße, herrscht seit der Erschließung der Theresienstraße ein erhöhter Parkdruck. Durch die dichtere Besiedelung sind nun zu wenig öffentliche Stellplätze im Gebiet vorhanden und dies führt öfter zu Konflikten unter den Anwohnern und Besuchern. Es wurde seitens der Anwohner schon öfter versucht diese Situation zu verbessern. Nun soll das Parkraumkonzept überarbeitet werden.

Vor Ort zeigte Bgm. Fath-Halbig den Ausschussmitgliedern und der Bevölkerung die kritischen Begegnungspunkte für Kfz.-Fahrer sowie Fußgänger und sonstige Teilnehmer des Straßenverkehrs. Nach Rücksprache mit der Polizeiinspektion Obernburg wurde festgestellt, dass am Scheitelpunkt der Emil-Geis-Str. eine Sperrfläche eingerichtet werden muss, sowie ein Parkplatz im Eckbereich der Ludwigstraße entfallen sollte. Diese Maßnahmen kommen vor allem den Rettungsfahrzeugen, Abfallunternehmen und LKW-Fahrern zugute, da die Schleppkurven vergrößert werden. Für die vollständige Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer müsste laut Polizei nur einseitiges dauerhaftes Parken vorgeschrieben werden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird, bei einem eingeschränkten Halteverbot, das Be- und Entladen von Fahrzeugen möglich sein.

Ein Beschluss soll in der kommenden Sitzung des Bau- und Umweltausschusses gefasst werden.

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 12.05.2021

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, die Niederschrift über die Ausschusssitzung vom 12.05.2021 zu genehmigen.

3. Bauanträge

3.1 Verena Hart und Polichronis Meletlidis – Neubau eines Einfamilienwohnhauses – Kurmainzerstraße 9 B

In der Kurmainzerstraße 9 B soll eine Doppelhaushälfte als Einfamilienwohnhaus errichtet werden. Für den Bauantrag nach Art. 59 BayBO sind zwei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bürgel-Hünerfeld-Leimenkaut“ notwendig. Zum einen überschreitet die südwestliche Terrassenüberdachung im Erdgeschoss die rückwärtige Baugrenze und zum anderen wird die zulässige Traufhöhe von höchstens 5,70 m um 15,5 cm überschritten.

In der Nachbarschaft wurde bereits eine Befreiung wegen der Überschreitung der Baugrenze erteilt und eine Überschreitung der Traufhöhe wird damit begründet, dass die Dachhaut in Dachneigung und First- sowie verlängerter Traufhöhe parallel zur Dachhaut

des Nachbarn errichtet werden soll. Die Doppelhaushälfte des Nachbarn ist jedoch nach hinten versetzt und hat durch die steigende Geländehöhe keine Befreiung der Traufhöhe benötigt.

Stadtrat Dotzel merkte an, dass die Baustelleneinrichtung in der Kurmainzerstraße nicht abgesichert sei und möglicherweise keine verkehrsrechtliche Anordnung seitens der Verwaltung ausgestellt wurde. Bgm. Fath-Halbig sicherte eine Überprüfung zu.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, den beantragten Befreiungen zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

3.2 Claudia Schollen – Abbruch Schuppen und Neubau eines Anbaus – Emil-Geis-Straße 3

Die Bauherrin begehrt den Abbruch einer Scheune und die Errichtung eines Anbaus in der Emil-Geis-Straße. Das Grundstück befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB. Das Vorhaben fügt sich gut in die vorhandene Baustruktur ein und würde zur Aufwertung des Gebiets führen. Aufgrund des Ensembleschutzes der Straße wird angestrebt den Putz des Haupthauses zu entfernen und in den Originalzustand zu versetzen.

Die Antragstellerin möchte zudem das Glasbausteinfenster an der Grundstücksgrenze zu einem Fenster abändern. Hierbei wird auf die geltenden Brandschutzbestimmungen hingewiesen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, das Einvernehmen in Aussicht zu stellen.

3.3 Barbara Born - Errichtung eines Gartenhauses – Schubertstraße 7

Die Bauherrin beabsichtigt die Errichtung eines ca. 13 m² großen Gartenhauses. Das Vorhaben ist verfahrensfrei gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO. Allerdings soll es vollständig außerhalb der Baugrenze des Bebauungsplanes „Wörth West I“ verwirklicht werden. Das Gebäude wird einen Abstand zur Grundstücksgrenze von 3,00 m einhalten müssen, da keine Errichtung ohne Abstandsflächen mehr möglich ist.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, die Befreiung zu erteilen.

3.4 Anna-Rosa und Nina Klein – Nutzungsänderung eines Ladens zu Wohnzwecken – Rathausstraße 52

Die Antragsteller möchten die Gewerbefläche des ehemaligen Reisebüros Welsch zu Wohnzwecken umnutzen. Die benötigten 2 Stellplätze können im Hinterhof des Grundstücks nachgewiesen werden und sind gut andienbar. Weiterhin soll die bestehende Außentreppe abgebrochen werden. In diesem Zuge würden zwei neue öffentliche Stellplätze an der Rathausstraße entstehen.

Bgm. Fath-Halbig erklärte, dass zunächst noch die Grundstücksverhältnisse, aufgrund des geplanten Abrisses der Treppe, geklärt werden müssen, bevor die Fläche als öffentlicher Stellplatz genutzt werden könne.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, das Einvernehmen zu erteilen.

3.5 Necdet Güney – Errichtung einer Terrasse und Nachbesserung der Brandschutzauflagen - Landstraße 8

Der Bauherr beantragt die Legalisierung einer bereits vorhandenen Dachgeschosswohnung und die Erweiterung der Gaststättenfläche im Außenbereich des Wohn- und Geschäftshauses. Aus baulicher Sicht kann den beiden Vorhaben zugestimmt werden, jedoch lösen beide je nach Betrachtungsweise einen erneuten Stellplatzbedarf aus. Der Antragsteller hat nun angefragt, ob die Stadt Wörth einer Ablösung von zwei Stellplätzen zustimmen würde.

Nach Prüfung des Stellplatznachweises hat die Verwaltung einen erheblich höheren Bedarf festgestellt. Nach Berechnungen gemäß der Stellplatzsatzung, müssten 9 weitere Stellplätze geschaffen werden. Die Verwaltung schlägt vor, die beiden Maßnahmen getrennt zu betrachten und die Möglichkeit der Anerkennung zweier Stellplätze für die Legalisierung der Dachgeschosswohnung als Entgegenkommen zu sehen, da die bauliche Anla-

ge samt Genehmigungsverfahren bereits in den 1970er-Jahren angestoßen wurde. Die dafür notwendigen baulichen Änderungen an der Fassade bezüglich des Brandschutzes können befürwortet werden.

Bgm. Fath-Halbig erklärte dem Ausschuss, dass in der Vergangenheit regelmäßig Ablösungen für die geforderten Stellplätze zugestimmt wurde und aus eigener Sicht möglich sei. Auf Nachfrage von Stadträtin Straub erläuterte Bgm. Fath-Halbig, dass die neue Terrasse im vorderen Bereich der Gaststätte aufgrund von Sonderregelungen während der Corona-Pandemie errichtet worden ist. Dabei ist seitens des Landratsamtes erlaubt, vorübergehend Stellplätze zu überbauen. Das Landratsamt müsse jedoch nach der Pandemie die Genehmigung zurückrufen. Auf Nachfrage von Stadträtin Zethner legte Bgm. Fath-Halbig dar, dass der Parkplatz am Gasthaus Anker möglicherweise für einen Nachweis in Frage käme, jedoch vorher das Landratsamt befragt werden müsse.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, für die Erweiterung des Außenbereichs kein Einvernehmen zu erteilen.

Stadtrat Dotzel schlug vor, dass die vorhandene Bausubstanz im Dachgeschoss durch die Verwaltung untersucht werden sollte, um festzustellen, wie alt die Wohnung tatsächlich ist.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss die Zurückstellung des Bauantrags und Überprüfung der Dachgeschosswohnung durch die Verwaltung.

3.6 Errichtung einer Einfriedung - Friedhofstraße 2

Die Antragstellerin begehrt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Torfeld“ bezüglich der maximalen Höhe der Einfriedung. Die Antragsteller möchten eine Einfriedung in Höhe von 1,95 m an der nördlichen Grundstücksseite errichten. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nur eine Höhe von 1,25 m im hinteren Bereich des Grundstücks zulässig.

Die Antragstellerin begründet das Vorhaben damit, dass durch die topographischen Gegebenheiten ein Sichtschutz zum Nachbarn nur mit einer entsprechend hohen Einfriedung erfolgen kann und der Stabmattenzaun nicht von der Straße aus eingesehen werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt einer Befreiung von zumindest 1,80 m zuzustimmen.

Nach einer kurzen Diskussion beschloss der Bau- und Umweltausschuss, dass die Befreiung der 1,95 m hohen Einfriedung nicht erteilt wird, jedoch einer maximale Höhe der Einfriedung von 1,60 m zugestimmt würde.

3.7 Muzaffer Turan – Erweiterung der Gaststätte, Anbau eines Balkons im Dachgeschoss und Errichtung einer Fertiggarage – Pfarrer-Adam-Haus-Str. 8

Der Bauherr hat durch den Erwerb weiterer Grundstücksflächen die Voraussetzungen für die Erweiterung seines Gaststättenbetriebes geschaffen und beantragt zeitgleich die Umnutzung einer Gewerbefläche in eine Dachgeschosswohnung. Zusätzlich soll ein Garagengebäude zwischen Güterhalle und Bahnhofsgebäude errichtet werden. Der Stellplatznachweis wird übertroffen und die gestalterischen Änderungen fügen sich in die nähere Umgebung ein. Die immissionsschutzrechtlichen Fragen bezüglich des neuen Wohnraumes werden durch das Landratsamt geprüft.

Auf Nachfrage von Stadträtin Zethner erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht und in der Vergangenheit auch keine Baugenehmigung erteilt wurde. Bgm. Fath-Halbig führte fort, dass mit der Errichtung der Stellplätze auf dem eigenen Grundstück auch die Dienstbarkeit auf dem städtischen Parkplatz erlischt.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, das Einvernehmen zu erteilen. Stadtrat Turan nahm gemäß Art. 49 GO an Beratung und Abstimmung nicht teil.

4. Errichtung von Windenergieanlagen im Stadtwald - Standort der Anlage 3

Die Standortvorauswahl für die im Stadtwald geplanten Windenergieanlagen ist weitgehend abgeschlossen. Dabei wurden neben den eigentlichen Ertragserwartungen insbesondere eine gute Anfahrbarkeit sowie eine Minimierung des Eingriffs in den Waldbestand

berücksichtigt.

Alle fünf ausgewählten Standorte halten den geforderten Mindestabstand von den nächsten Siedlungen (1.000 m, gemessen am Mittelpunkt des Mastfußes) ein. Den geringsten Abstand zur Ortslage Haingrund hat dabei die Anlage 03 mit einem Abstand von ca. 1.045 m. Bei einem Rotordurchmesser von 85 m kann jedoch bei bestimmten Windrichtungen je ein Rotorblatt um bis zu etwa 40 m in die 1.000 m-Zone hineinragen. Ein weiteres Abrücken der Anlage würde den Eingriff in den forstlichen Bestand erheblich ausweiten.

Juwi und EZV bitten die Stadt um eine Stellungnahme hierzu. Nach Auffassung der Verwaltung sind allein durch das beschriebene Durchstreifen der Zone durch Rotorblätter noch keine schützenswerten Belange verletzt. Vielmehr wird im weiteren Verfahren zu prüfen sein, ob sich durch Schall, Schattenwurf o.ä. beachtenswerte Beeinträchtigungen des Nachbarortes ergeben. Sollte sich ergeben, dass solche Beeinträchtigungen entstehen, wären im Rahmen der Bauleitplanung entsprechende Nachbesserungen vorzunehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadt stimmt dem für die Anlage 03 vorgeschlagenen Standort zu und wird ihn in den Entwurf des Bebauungsplanes übernehmen. Aufgrund des ergebnisoffenen Charakters der Bauleitplanung kann die Stadt nicht dafür einstehen, dass im Rahmen des weiteren Abwägungsprozesses keine Änderungen des Standortes mehr notwendig werden.

Stadträtin Zethner schlug vor, dass der künftige Waldbegang im Territorium der WEA erfolgen sollte, um sich ein besseres Bild vom Gelände machen zu können.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, der Empfehlung der Verwaltung zu folgen und dass zunächst kein neuer Standort bestimmt werden soll.

5. Bauleitplanung der Stadt Erlenbach „Gewerbegebiet ehemaliges Werftgelände“

Die Stadt Erlenbach beabsichtigt die Aufstellung ihres Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ehemaliges Werftgelände“. Auf Grund der aktuellen Kündigung des Norma-Marktes und der Leerstandflächen des bisherigen KiK-Marktes soll das Gebiet städtebaulich weiterentwickelt werden. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll die im baulichen Innenbereich liegende Fläche überplant werden.

Nachdem Belange der Stadt Wörth nicht betroffen sind, beschloss der Bau- und Umweltausschuss keine Bedenken an die Stadt Erlenbach zu äußern.

6. Änderung des Bebauungsplans - „Bahnstraße“ Vorstellung des Vorentwurfs

In seiner Sitzung am 19.05.2021 hatte der Stadtrat beschlossen, den derzeit gültigen Bebauungsplan „Bahnstraße“ aufgrund seiner ursprünglichen veralteten Konzeption zu ändern. Die Verwaltung hat die vorhandene städtebauliche Struktur untersucht und eine inhomogene Bebauung festgestellt, weshalb nur wenige Festsetzungen für das Gebiet festgelegt werden sollen.

Aufgrund der unterschiedlichen Dachformen im Geltungsbereich, wird eine Gesamtgebäudehöhe ohne Firstrichtung und Form festgesetzt. Die Anzahl der Geschosse wird auf III festgelegt und es wird eine einfache Baugrenze mit 3,00 m Abstand zu den Grenzen des Geltungsbereichs geplant.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss die Billigung des Vorentwurfs.

7. Antrag auf Nutzung von 2 Stellplätzen in der Landstraße (Stadtwaage)

Der Betreiber des Eiscafé Wörth beantragt die Nutzung von 2 Stellplätzen an der Landstraße (Stadtwaage), ehemalig Taxistand Ocak, um seine Außengastronomie zu erweitern. Weiterhin sollen ein bis zu 1,00 m hoher Zaun mit offenem Eingangsbereich und ein mobiles Holzpodest angebracht werden.

Die Verwaltung sieht das Vorhaben als kritisch an, da eine Errichtung einer Außengastronomie in diesem Umfang einen erhöhten Stellplatzbedarf auslösen würde. Ebenso erfolgt

dann eine Bewirtung über eine Hauptverkehrsstraße, was zu einem erhöhten Gefährdungspotenzial der Kunden und Angestellten führen würde. Eine weitere Beplanung des Bereichs würde zudem behindert werden.

Bgm. Fath-Halbig fügte den Erläuterungen hinzu, dass öffentliche Stellplätze entfallen würden. Stadtrat Turan schlug vor, dass den Antragstellern eine Fläche auf Widerruf angeboten und diese mit einer einfachen Einfriedung abgegrenzt wird. Auf Nachfrage von Stadträtin Straub erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass vom Eiscafé bis zur Straße mindestens 1,50 m Abstand eingehalten werden müsste.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss mit 6:1 Stimmen, den Antrag abzulehnen.

8. Bekanntgaben

Bgm. Fath-Halbig gab folgendes bekannt:

- Für Wörth-West II sind vorläufige Immissionsschutzberechnungen und Kanalisationspläne durch H & F erstellt worden und die Planungen können somit voranschreiten.
- Im Juli findet die Aktion Stadtradeln statt, weshalb eine Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgen soll, um eine rege Teilnahme der Bevölkerung zu ermöglichen.
- Gegenüber vom FSV-Gelände wurden mehrere Erdaufhäufungen durch Landwirte geschaffen um die illegale Befahrung der Presentstraße einzudämmen, da die Poller häufig umfahren werden und das angrenzende Feld überfahren wird.
- Für den Hundefreilaufplatz haben sich lediglich 3 Personen als Helfer finden können. Von den ursprünglichen Interessenten ist keine Rückmeldung mehr erfolgt.

9. Anfragen

- Stadtrat Hofmann regte an, am Ende der Hattsteinstraße ein Sackgassenschild anzubringen, da dort häufiger LKW's bis zum Beginn der Löwensteinstraße fahren und dort aufgrund der Poller nicht mehr weiter kommen. Eine Wendemöglichkeit ist nicht vorhanden. Bgm. Fath-Halbig sicherte eine Überprüfung zu.
- Auf Nachfrage von Stadträtin Straub erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass ein Angebot über die Kehrdienstleistungen angefordert wird.
- Stadtrat Dotzel wies darauf hin, dass die Straßenlaterne durch den Umbau der Landstraße 10 möglicherweise ausfallen könnte. Bgm. Fath-Halbig erklärte, dass der EZV vor Baubeginn informiert werde.
- Stadtrat Dotzel kritisierte, dass die Mäharbeiten am Ruhekreuz zu tief ausgeführt worden sind und das Erdreich umgegraben wurde. Bgm. Fath-Halbig bemerkte, dass Rücksprache mit dem Bauhof gehalten wird.
- Auf Nachfrage von Stadträtin Straub erläuterte Bgm. Fath-Halbig, dass zunächst bei der Ausübung der Vereinstätigkeiten in den Vereinsgebäuden die alten Corona-Regelungen beibehalten werden.
- Auf Anfrage von Stadträtin Zethner erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass mit den Pächtern und Eigentümern der Gärten am Bahndammweg eine Übereinkunft getroffen wurde, dass die hinteren angrenzenden Wege von Unkraut bereinigt werden sollten.
- Stadträtin Zethner bemerkte, dass auf einigen Urnenerdgräbern noch keine Grabplatte angebracht wurde. Bgm. Fath-Halbig informierte, dass die Eigentümer bereits aufgefordert wurden, eine Platte anzubringen.
- Auf Erkundigung von Stadtrat Hofmann erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass durch die lange Kälteperiode wenige Blühflächen entstanden sind.

In Vertretung

J. Dotzel
Zweiter Bürgermeister

N. Domröse
Protokollführer