

SITZUNG  
DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungstag:  
12. März 2015

Sitzungsort:  
Stadt Vilseck

---

Namen der Mitglieder des Bauausschusses		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund

---

Vorsitzender:

1. Bürgermeister Schertl Hans-Martin

Niederschriftführerin:

Eppstein Maike  
Vw.Fachwirtin

Mitglieder des Bauausschusses:

Ertl Wilhelm

Graf Markus

Plößner Manuel (entschuldigt)

Pröls Ludwig

Renner Roland

Ringer Hildegard

Schwindl Helmut

Ströll-Winkler Christian

Verwaltung / Bauamt:

Kontny Joachim

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

## Ortstermin:

Mühlgraben in Schlicht;  
Oberflächenentwässerung der Straße

## Tagesordnung:

Von den anwesenden Bau- und Umweltausschussmitgliedern wurde Folgendes einstimmig beschlossen:

- **Absetzung der ursprünglichen TOPs Nr. 3** „Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage und eines Gartengerätehäuschens auf dem Grundstück Fl.Nr. 618, Gemarkung Vilseck, Franz-Schubert-Str. 20“ (Zurücknahme durch den Antragsteller) **und Nr. 6** „Bauantrag zur Errichtung eines Bürogebäudes, einer Garage, sowie von drei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 686/8, Gemarkung Vilseck, Elias-Peissner-Str. 1“ (Abänderung des Bauvorhabens; Genehmigungsfreistellungsverfahren);
  - **Nachträgliche Aufnahme der neuen TOPs Nr. 8** „Freibad Vilseck; Auftragsvergabe zur Errichtung eines VIIA-Geländers beim Durchschreitebecken“ **und Nr. 9** „Löschwasserversorgung Sorghof; Auftragsvergabe für die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) für die Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen
- 1) Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines Gebäudeteiles zu einer Klein-KFZ-Halle für Reifenservice auf dem Grundstück Fl.Nr. 1604/15, Gemarkung Langenbruck, Kürnbergreuther Str. 16
  - 2) Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes und einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 686/15, Gemarkung Vilseck, Elias-Peissner-Str. 13
  - 4) Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines ehemaligen Supermarktes auf dem Grundstück Fl.Nr. 369, Gemarkung Vilseck, Schlichter Str. 2a
  - 5) Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Holzlege auf dem Grundstück Fl.Nr. 1648/27, Gemarkung Langenbruck, Bürgermeister-Weiß-Str. 7
  - 7) Sinkkästen- und Kanalschachteimerentleerung;  
Auftragsvergabe zur Durchführung der Sinkkästen- und Kanalschachteimerentleerung
  - 8) Freibad Vilseck;  
Auftragsvergabe zur Errichtung eines VIIA-Geländers beim Durchschreitebecken
  - 9) Löschwasserversorgung Sorghof;  
Auftragsvergabe für die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) für die Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen

## Ortstermin:

### **Mühlgraben in Schlicht; Oberflächenentwässerung der Straße**

Die Anliegerstraße „Mühlgraben“ in Schlicht dient zur Erschließung von sieben Grundstücken und wurde bislang nicht ausgebaut. Derzeit ist die Straße geschottert, sowie teilweise mit einer sehr dünnen Asphaltsschicht überzogen, welche inzwischen gerissen und ausgebrochen ist.

Aufgrund des baulichen Zustands und des Gefälles der Straße läuft bei Niederschlägen, oder Schmelzwasser, ein Großteil des Oberflächenwassers der Straße in das letzte Hinterliegergrundstück. Dabei wird Schotter und Erdreich in das Grundstück (Hofeinfahrt) geschwemmt.

Der Bau- und Umweltausschuss nahm den Zustand der Straße, sowie die Örtlichkeit in Augenschein. Es wurde darüber diskutiert, ob ein 3-Zeiler, welcher die Straßenbiegung zur städtischen Grünfläche quert, vorerst ausreichen würde, um die Oberflächenentwässerung der Straße in das letzte Hinterliegergrundstück zu minimieren. Damit das Problem mit dem Oberflächenwasser der Straße für die Zukunft gelöst wird, soll seitens eines Planungsbüros festgestellt werden, welche Ausbaurbeiten für die Anliegerstraße zweckmäßig sind und welche Kosten damit verbunden wären.

## Öffentliche Sitzung

### **TOP 1.**

**Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines Gebäudeteiles zu einer Klein-KFZ-Halle für Reifenservice auf dem Grundstück Fl.Nr. 1604/15, Gemarkung Langenbruck, Kürmreuther Str. 16**

### **Sachverhalt:**

Das o.g. Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung am 19.11.2014 behandelt. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck stand der o.g. Nutzungsänderung grundsätzlich positiv gegenüber. Allerdings konnte auf Grund einer fehlenden Betriebsbeschreibung (welche Arbeiten mit welchen Arbeitsgeräten / Maschinen ausgeführt werden) nicht festgestellt werden, ob es sich bei der geplanten Klein-KFZ-Halle um einen nichtstörenden Handwerksbetrieb handelt, welcher in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre.

Inzwischen hat der Antragsteller eine detaillierte Betriebsbeschreibung, sowie eine Grundrisskizze eingereicht. Es ist weiterhin geplant im nördlichsten Gebäudeteil des o.g. Anwesens eine Klein-KFZ-Halle für Reifenservice zu errichten. Das Tätigkeitsfeld beinhaltet alle Arbeiten im Bereich Reifen und Felgen, Achsvermessung, Klimaanlage-, Auspuff-, Öl-, Batterien- und Bremsenservice, auswechseln von Verschleißteilen, sowie Fahrzeugpflege (Innenreinigung und Polieren). Diese Arbeiten sollen ausschließlich im umgenutzten Gebäudeteil mithilfe eines geräuscharmen Schraubenkompressors, sowie mit schallgedämmten Werkzeugen durchgeführt werden. Die geplanten Arbeitszeiten sind:

Montag – Freitag	8:00 Uhr bis 17:00 Uhr
Samstag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Durch diese Baumaßnahme würde ein Arbeitsplatz geschaffen.

Für dieses Bauvorhaben werden drei zusätzliche Stellplätze entlang der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet.

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.

Da am Gebäudekubus keine Änderung vorgenommen wird, würde sich das geplante Bauvorhaben einfügen. Allerdings ist das o.g. Grundstück im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Ein allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind allerdings auch nichtstörende Handwerksbetriebe zulässig (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

Inwiefern das geplante Bauvorhaben noch unter die nichtstörenden Handwerksbetriebe fällt wird einer Entscheidung vom Landratsamt Amberg-Sulzbach nicht vorgegriffen.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck steht der o.g. Nutzungsänderung weiterhin grundsätzlich positiv gegenüber.

Da jedoch anhand der eingereichten Betriebsbeschreibung seitens des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Vilseck nicht beurteilt werden kann, ob die geplante Klein-KFZ-Halle in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, wird die Verwaltung beauftragt diesbezüglich eine Stellungnahme vom Landratsamt Amberg-Sulzbach einzuholen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 2.**

**Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes und einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 686/15, Gemarkung Vilseck, Elias-Peissner-Str. 13**

### **Sachverhalt:**

Es ist geplant auf dem o.g. Grundstück ein Wohnhaus, sowie eine Garage zu errichten. Der First des Wohngebäudes soll ca. 60° - 70° gedreht und in südlicher Richtung ausgerichtet werden, um ausreichend Sonnenenergie gewinnen zu können. Des Weiteren soll die Garage entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Hinsichtlich der Anbauverbotszone zur Staatsstraße (St 2123) wurde bereits schon eine Ausnahme seitens des Staatlichen Bauamts in Aussicht gestellt (Mindestabstand 13,0 m).

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes „Hinter den Hirtenhäusern“. Folgende Festsetzungen werden nicht eingehalten und es werden folgende Befreiungen benötigt:

**Wohnhaus:**

**Firstrichtung** First um ca. 60° - 70° gedreht  
**Dachfarbe** anthrazit/schwarz anstatt Rot- und Brauntöne  
**Kniestock** 1,0 m anstatt 0,75 m

**Garage:**

**Baugrenze** (nördlich)

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes, entlang der Martin-Luther-King-Straße und der Ackerstraße, wurden bereits schon mehrere Befreiungen hinsichtlich des Kniestocks und der Dachfarbe (anthrazit) erteilt. Des Weiteren wurde auch schon bei einem Gebäude in der Ackerstraße eine Drehung des Firstes um 90° genehmigt.

**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 in Aussicht zu stellen. Gleichzeitig wird das gemeindliche Einvernehmen auch für folgende Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) von den Festsetzungen der 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes „Hinter den Hirtenhäusern“ in Aussicht gestellt:

**Wohnhaus:**

Firstrichtung, Dachfarbe, Kniestock

**Garage:**

Baugrenze

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 4.**

**Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines ehemaligen Supermarktes in eine Schreinerei auf dem Grundstück Fl.Nr. 369, Gemarkung Vilseck, Schlichter Str. 2a**

**Sachverhalt:**

Es ist geplant die Räumlichkeiten des ehemaligen Supermarktes auf dem o.g. Grundstück in eine Schreinerei um zu nutzen. Der Antragsteller möchte dort seine Schreinerei, welche derzeit in der Gartenstraße angesiedelt ist, weiterbetreiben. Der Besuchereingang wird wie bisher im südöstlichen Gebäudeteil von der Schlichter Straße aus frei zugänglich sein. Des Weiteren ist ein Besucherraum geplant. Die Einrichtung der Werkstatt entspricht laut Aussage des Antragstellers dem allgemeinen technischen Standard und beinhaltet im Wesentlichen die Anwendung folgender Maschinen und Geräte:

Formkreissäge, Abricht- und Dickenhobelmaschine, Tischfräsmaschine, Kanten- und Flächenschleifmaschine, Kantenanleimmaschine, Späne-Absaugung mit Brikettierpresse für den Betrieb ohne Außenabluft, Rahmen- und Furnierpresse, sowie einen separaten Bankraum mit einer Vielzahl von elektrischen Handmaschinen (ein Oberflächenraum ist zu einem späteren Zeitpunkt geplant)

Die geplanten Betriebszeiten sind:

Montag bis Freitag 8:00 Uhr bis 18:00 Uhr  
Samstag ausnahmsweise

Die Werkstatt würde vom Antragsteller, sowie von zwei Untermietern genutzt werden. Für den Betrieb werden mindestens 3 Stellplätze benötigt. Des Weiteren ist eine weitere Zufahrtsmöglichkeit in das Gebäude geplant.

Die Belieferung der Schreinerei mit Holz und Plattenmaterial würde von Montag bis Freitag im Zeitraum von 8:00 Uhr bis 16:00 Uhr per Lkw über eine bauseits vorhandene Lieferrampe im nordwestlichen Gebäudeteil erfolgen. Beschläge und sonstige Verbrauchsmaterialien würden per Paketdienst geliefert.

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.

Da abgesehen von der zusätzlich geplanten Zufahrtsmöglichkeit am Gebäudekubus keine Änderungen vorgenommen werden, würde sich das geplante Bauvorhaben einfügen. Allerdings ist das o.g. Grundstück im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Ein Mischgebiet dient neben dem Wohnen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Neben Wohngebäuden sind somit auch sonstige Gewerbebetriebe zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Inwiefern das geplante Bauvorhaben noch unter einen nichtstörenden Gewerbebetrieb fällt wird einer Entscheidung vom Landratsamt Amberg-Sulzbach nicht vorgegriffen.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck steht der o.g. Nutzungsänderung grundsätzlich positiv gegenüber.

Da jedoch anhand der eingereichten Betriebsbeschreibung seitens des Bau- um Umweltausschusses der Stadt Vilseck nicht beurteilt werden kann, ob die geplante Schreinerei in einem Mischgebiet zulässig ist, wird die Verwaltung beauftragt diesbezüglich eine Stellungnahme vom Landratsamt Amberg-Sulzbach einzuholen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 5.**

### **Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Holzlege auf dem Grundstück Fl.Nr. 1648/27, Gemarkung Langenbruck, Bürgermeister-Weiß-Str. 7**

#### **Sachverhalt:**

Es ist geplant auf dem o.g. Grundstück eine Holzlege mit Flachdach (L/B/H – 6,0 m x 1,50 m x 2,10 m) entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Grundsätzlich ist die Errichtung eines Gebäudes mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m<sup>3</sup> im Innenbereich verfahrensfrei (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a BayBO). Diese Genehmigungsfreiheit entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an diese Anlage gestellt werden (Art. 55 Abs. 2 BayBO).

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „An der Kürmreuther Straße“. Folgende Festsetzungen werden nicht eingehalten und es werden folgende Befreiungen benötigt:

#### **Holzlege:**

Dachform	Flachdach anstatt Satteldach oder Krüppelwalmdach
Dachneigung	5° anstatt Dachneigung wie Hauptgebäude (45°)
Dacheindeckung	Blech anstatt Ziegeleindeckung
Baugrenze	(nördlich)

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes, entlang der Bürgermeister-Weiß-Straße, wurden bereits schon mehrere Befreiungen hinsichtlich Dachform und Dachneigung bei Nebengebäuden (Flachdachgaragen) erteilt.

#### **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 qualifizierten Bebauungsplanes „An der Kürmreuther Straße“ erteilt:

#### **Holzlege:**

Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Baugrenze

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 7.**  
**Sinkkästen- und Kanalschachteimerentleerung;**  
**Auftragsvergabe**

**Sachverhalt:**

Neben der alljährlichen Straßenreinigung werden im Frühjahr und Herbst sämtliche Sinkkästen, sowie alle zwei Jahre die Kanalschachteimer, im Stadtgebiet entleert. Diese Unterhaltsmaßnahme bezieht sich auf insgesamt ca. 1.400 Sinkkästen und ca. 2.000 Kanalschachteimer.

Aufgrund dessen wurden verschiedene Angebote seitens des Bauamtes eingeholt und verglichen. Günstigster Anbieter für die o.g. Unterhaltsmaßnahme war die Firma L & G Komunaldienstleistungen Roland Lederer, Schierling, mit einer Angebotssumme i.H.v. insgesamt ca. 7.330,40 € brutto (Sinkkästen) und 8.925,00 € (Kanalschachteimer).

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt den Auftrag bzgl. der Sinkkästen- und Kanalschachteimerentleerung der Firma L & G Komunaldienstleistungen Roland Lederer, Schierling, zu deren Angebot vom 05.02.2015 mit einem Angebotspreis i.H.v. insgesamt ca. 16.255,40 € brutto zu erteilen.

Die Verwaltung wird beauftragt das Vorhaben durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 8.**  
**Freibad Vilseck;**  
**Auftragsvergabe zur Errichtung eines VIIA-Geländers beim Durchschreitebecken**

**Sachverhalt:**

Bevor im Freibad in Vilseck Anfang Mai die neue Badesaison eröffnet werden kann, sind noch letzte Arbeiten im Außenbereich durchzuführen. U.a. wird entlang der Rampe, welche zum Durchschreitebecken führt, einseitig ein VIIA-Geländer benötigt.

Aufgrund dessen wurde seitens des Bauamtes vom der ortsansässigen Spenglerei, der Karl Mayerhofer GmbH, ein entsprechendes Angebot eingeholt. Das Angebot schließt mit einer Summe i.H.v. 3.308,20 € brutto ab.



### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt den Auftrag bzgl. der Errichtung eines VIIA-Geländers entlang der Rampe zum Durchschreitebecken der Spenglerei, der Karl Mayerhofer GmbH, Vilseck, zu deren Angebot vom 10.03.2015 mit einem Angebotspreis i.H.v. insgesamt ca. 3.308,20 € brutto zu erteilen.

Die Verwaltung wird beauftragt das Vorhaben durchzuführen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **TOP 9.**

#### **Löschwasserversorgung Sorghof;**

#### **Auftragsvergabe für die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) für die Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen**

### **Sachverhalt:**

Die geplanten Löschwasserentnahmestellen im Schmalnobach liegen größtenteils im FFH-Gebiet. Für bauliche Eingriffe wäre hier eine umfangreiche FFH-Verträglichkeitsprüfung notwendig. Bei einem Ortstermin mit Herrn Wagner, Planungsbüro Schultes, und Herrn Dobmeier, Untere Naturschutzbehörde, konnte man sich darauf verständigen, dass für diesen geringen Eingriff ein LBP mit der Darstellung von Kompensationsmaßnahmen ausreichend sei.

Bei diesem Gespräch wurde sowohl von Herrn Dobmeier als auch von Herrn Wagner das Landschaftsarchitekturbüro Lösch, Amberg, als geeignetes Büro vorgeschlagen. Aus diesem Grund und weil die Maßnahme kurzfristig ausgeführt werden soll, wurde auf die Einholung eines weiteren Angebotes verzichtet.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt den Auftrag bzgl. der Erstellung eines LBP an das Landschaftsarchitekturbüro Lösch, Amberg, zu dessen Angebot mit einem pauschalem Angebotspreis i.H.v. insgesamt 3.969,00 € netto zu erteilen.

Die Verwaltung wird beauftragt das Vorhaben durchzuführen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

Für die Richtigkeit, Vilseck den 17.03.2015

---

Hans-Martin Schertl  
1. Bürgermeister

---

Maike Eppstein  
Schriftführerin