

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES WOLFSEGG VOM 11.03.2024

---

## TOP 1 Bauanträge

### TOP 1.1 Bauantrag; Neubau einer Fertiggaragenanlage auf dem Grundstück, FINr. 173/21, Gemarkung Wolfsegg, Am Seeschlag

Das Vorhaben befindet sich im Bebauungsplangebiet „Seeschlag“ im Mischgebiet. Nebengebäude sind im Bebauungsplan nur in den festgesetzten Stellen zulässig. In der FINr. 173/2, Gemarkung Wolfsegg sind keine Nebengebäude festgesetzt, somit liegt das Vorhaben außerhalb der Baugrenzen.

Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung wird dem Grunde nach von der Genehmigungsbehörde noch zu fordern sein.

Ein Befreiungsantrag zur Dachfarbe, Dachform und Dachneigung fehlt laut Eintragung im Bautagebuch beim Landratsamt Regensburg noch. Die Dachfarbe, Dachform und die Dachneigung von Nebengebäuden sind im Bebauungsplan „Seeschlag“ zu verputzen, Art und Farbe wie das Hauptgebäude auszuführen. Das bestehende Hauptgebäude hat ein Satteldach. Eine Begründung zu diesen Abweichungen wurde am 11.03.2024 bei der Gemeinde abgegeben. Flachdach zur Dachbegrünung.

Die Erschließung der Garagen ist gesichert mit der bestehenden Zufahrt.

Die Nachbarunterschriften wurden am 11.03.2024 nachgereicht. Im Bauantrag selbst sind die Nachbarunterschriften unter Punkt 4 angekreuzt.

**Beschluss:** Der Bauausschuss der Gemeinde Wolfsegg erteilt für den Neubau einer Fertiggaragenanlage auf dem Grundstück, FINr. 173/2, Gemarkung Wolfsegg, Am Seeschlag, sein gemeindliches Einvernehmen. Die Dachfarbe, Dachform und die Dachneigung sind im Eingabeplan als Flachdach dargestellt, die Befreiungen werden erteilt wenn die Nachbarunterschriften im Antrag auf Befreiung beim Landratsamt Regensburg vorliegen.

**einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0**

### TOP 1.2 Bauantrag; Erneute Beteiligung zum Vorbescheid über den Neubau eines Doppelhauses mit je einer Garage auf den Grundstücken, FINr. 60/2 und 61/1, jeweils Gemarkung Wolfsegg, Bergstraße

Das Landratsamt Regensburg beteiligt die Gemeinde erneut mit einem Anhörungsschreiben vom 28.02.2024.

Nach telefonischer Rückfrage vom Bauamt bei der Baugenehmigungsbehörde wurden seit der letzten Behandlung im Bauausschuss keine Pläne mehr geändert.

Das Vorhaben wurde am 08.12.2023 zum zweiten mal im Bauausschuss der Gemeinde Wolfsegg behandelt und das Einvernehmen abgelehnt.

#### Anschreiben vom Landratsamt:

Zu dem o.g. Bauvorhaben hat die Gemeinde Wolfsegg mit Beschluss des Bauausschusses vom 13.01.2023 und nach Anpassung der Wandhöhe vom 08.12.2023 das gemeindliche Einvernehmen verweigert. Nach dem Rechtsverständnis des Landratsamts Regensburg ist das Vorhaben allerdings genehmigungsfähig.

Das Vorhaben liegt in Wolfsegg, in der Bergstr. 14+16, Flur-Nrn.: 60/2 und 61/1 im nichtüberplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Da die Eigenart der näheren Umgebung einem allgemeinen Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO entspricht, ist der Antrag über den Neubau eines Doppelhauses mit je einer Garage bauplanungsrechtlich an § 34 Abs. 2 BauGB (faktisches allgemeines Wohngebiet) zu messen. Die Zulässigkeit des Vorhabens nach der Art der baulichen Nutzung beurteilt sich also allein danach, ob es nach § 4 BauNVO allgemein zulässig wäre. Der Bau eines Einfamilienhauses mit Garage ist in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Für das Maß der baulichen Nutzung gilt das sog. Einfügegebot hinsichtlich der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB). In der näheren Umgebung befinden sich Wohnhäuser mit U + E + 1, welche dem geplanten Vorhaben dem Grunde nach her entsprechen. Nach der ersten Ablehnung durch die Gemeinde Wolfsegg wurden durch die Bauherren die umliegenden Wandhöhen gemessen und es erfolgte eine Anpassung der Wandhöhe beim eingereichten Bauvorhaben. Eine Änderung hinsichtlich des Daches von Pult-auf Satteldach wollten die Bauherren nicht. Die Gemeinde Wolfsegg wurde erneut mit den geänderten Planunterlagen beteiligt und lehnte erneut aus den gleichen Gründen das Vorhaben ab. Es füge sich nicht ein aufgrund der Höhe und der Dachform.

Es wurde die Position des Hauses angebracht in Bezug vom Nachbargebäude und dass PV-Module aufgrund der Dachform im Norden wären und dies nicht gewünscht ist aus wirtschaftlicher Sicht.

Der Baukörper fügt sich, mit seinen Abmessungen nach Plananpassung in die nähere Umgebung ein. Lediglich das Pultdach und dass das Gebäude an sich weiter im Norden des Grundstückes errichtet wird als das Nachbargebäude, lässt es rein optisch höher wirken. Die Wandhöhen des Doppelhauses entsprechen den Wandhöhen des Nachbargebäudes.

Die Dachform ist nach Rechtsprechung nicht einfügensrelevant und kann daher nicht gefordert werden, weder von Kommunen noch von Bauaufsichtsbehörden. Weiter nehmen Sie Bezug auf das Gesetz, hier Art. 44 a Abs. 4 BayBO wonach bei Wohngebäuden Strom mit solarer Strahlungsenergie sichergestellt werden soll. Dies gilt dem Grunde nach für Anträge ab 01.01.2025 und es ist dem Bauordnungsrecht zuzuführen und von der Bauaufsichtsbehörde entsprechend zu berücksichtigen und zu prüfen. Es handelt sich bei der Norm auch nicht um eine absolute Festschreibung.

Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit gibt es bereits gute PV-Anlagen, welche auch im Norden eine hohe Einspeisung haben.

Eine Ablehnung im Sinne des Bauordnungsrechtes kann von Ihrer Seite aus nicht erfolgen, nur im bauplanungsrechtlichen und dies ist hier nicht gegeben.

Auch die übrigen Genehmigungsvoraussetzungen liegen vor. Insbesondere ist die Erschließung gesichert.

Die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens darf nur aus Gründen erfolgen, die sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB, vorliegend also aus § 34 BauGB ergeben. Ein entsprechender rechtlicher Grund für die Verweigerung des Einvernehmens (vgl. § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB) kann daher nach obigen Ausführungen nicht angeführt werden.

Aus diesen Gründen beabsichtigen wir die beantragte Baugenehmigung zu erteilen. Die Genehmigung würde in diesem Fall auch als Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens gelten (Art. 67 BayBO). Wir bitten Sie daher, unter Beachtung der Rechtslage und dem Prüfungsergebnis des Landratsamtes, über das gemeindliche Einvernehmen bis spätestens 15.03.2024 erneut zu beraten und zu entscheiden oder uns mitzuteilen, dass eine erneute Willensbildung im Gemeinderat nicht angestrebt wird.

Laut eingereichten Bau- und Lageplan vom 31.10.2022 sind noch zwei Flurnummern betroffen, FINr 60/2 und 61/1, Gemarkung Wolfsegg. Im aktuellen Geoinformationssystem ist für diesen Bereich nur noch die FINr. 61/1, Gemarkung Wolfsegg vorhanden.

Die Architektin wurde vom Bauamt dazu am 06.03.2024 angeschrieben und hat am 08.03.2024 per Email wie folgt geantwortet:

*Wie soeben telefonisch besprochen, wurden die Flurstücke 60/2 und 61/1 gem. Kaufvertrag zum Flurstück 61/1 vereinigt. Der bestehende Hausanschluss ist ausreichend zur Versorgung der beiden geplanten Doppelhaushälften.*

Die ist entscheidend für die Kanalisation und die Wasserversorgung.

Der Abwasserkanal führt nur bis zur FINr. 61/1, Gemarkung Wolfsegg.

*Stellungnahme Wasserzweckverband Naab-Donau-Regen zum erneuten Antrag:*

*Es wird (falls zutreffend) immer vorausgesetzt, dass der Zweckverband die Versorgungs- und Hausanschlussleitungen ohne Rechtshindernisse von Seiten Dritter verlegen darf.*

*Der Bauherr hat daher evtl. notwendige Grunddienstbarkeiten, Gestattungen, Befreiungen oder dgl. Rechtzeitig einzuholen und dem Zweckverband vorzulegen.*

Sollten in dem zu bebauenden Grundstück bereits Versorgungsleitungen des Zweckverbandes verlegt sein, ist mit dem Zweckverband rechtzeitig vor Bauausführung Rücksprache zu halten wegen einer evtl. Einweisung.



**Beschluss:** Der Bauausschuss der Gemeinde Wolfsegg erteilt für den Vorbescheid über den Neubau eines Doppelhauses mit je einer Garage auf dem Grundstück, FINr 61, Gemarkung Wolfsegg, sein gemeindliches Einvernehmen.

Zusatz: Für den Fall einer Grundstücksteilung ist ein zweiter Kanalanschluss vom Antragsteller herzustellen.

**mehrheitlich abgelehnt    Ja 2    Nein 4**

**TOP 1.3    Bauantrag; Errichtung eines Sommergartens auf dem Grundstück, FINr. 512/4, Gemarkung Wolfsegg, Grabenhäuser**

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.  
Im Antrag wird das bestehende Wohnhaus mit einem Sommergarten ergänzt.  
Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 2 BauGB). Dies ist beim Sommergarten zutreffend.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

**Beschluss:** Der Bauausschuss der Gemeinde Wolfsegg erteilt für die Errichtung eines Sommergartens auf der FINr. 512/4, Gemarkung Wolfsegg, sein gemeindliches Einvernehmen.

**einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0**

<b>TOP 1.4</b>	<b>Bauantrag, Neubau eines ebenerdigen Wohnhauses mit Einliegerwohnung im Keller auf der FINr. 31/7, Gemarkung Wolfsegg, Blumenstraße</b>
----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Für das Vorhaben besteht ein gültiger Vorbescheid mit dem Aktenzeichen S 43-2022-1019-VB vom 03.11.2022.

Der Abwasseranschluss vom gemeindlichen Kanal zum Grundstück der FINr 31/4 wurde 2024 durch die Gemeinde Wolfsegg erschlossen, ein Anschluss zur FINr 31/7, Gemarkung Wolfsegg ist vom Bauherrn selbst auf seine Kosten herzustellen.

Eine Grunddienstbarkeit für Wegerecht, Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nachgereicht.  
Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Stellungnahme Wasserzweckverband zum Bauantrag:

Des Weiteren wird zu den o.g. TOP`s (falls zutreffend) immer vorausgesetzt, dass der Zweckverband die Versorgungs- und Hausanschlussleitungen ohne Rechtshindernisse von Seiten Dritter verlegen darf.

Der Bauherr hat daher evtl. notwendige Grunddienstbarkeiten, Gestattungen, Befreiungen o. dgl. Rechtzeitig einzuholen und dem Zweckverband vorzulegen. Sollten in dem zu bebauenden Grundstück bereits Versorgungsleitungen des Zweckverbandes verlegt sein, ist mit dem Zweckverband rechtzeitig vor Bauausführung Rücksprache zu halten wegen einer evtl. Einweisung.

**Beschluss:** Der Bauausschuss der Gemeinde Wolfsegg erteilt für den Neubau eines ebenerdigen Wohnhauses mit Einliegerwohnung im Keller auf der FINr. 31/7, Gemarkung Wolfsegg, sein Einvernehmen.

**einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0**

<b>TOP 2</b>	<b>Informationen des Bürgermeisters</b>
--------------	-----------------------------------------