

6. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Auszug aus der Niederschrift über die 6. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 20. Juli 2017 um 19.30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses

Tagesordnung

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse
3. Bauantrag über den Umbau eines bestehenden Wohnhauses, Isarstraße, Fl.Nr. 2437
4. Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Am Hölzl, Fl.Nr. 3487/5
5. Bauantrag über den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport und einer Doppelhaushälfte mit einer Einliegerwohnung, Dürerweg, Fl.Nr. 740/1
6. Bauvoranfrage über den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage, Hauptstraße, Fl.Nrn. 229, 229/2, 229/7
7. Bauvoranfrage über den Neubau eines Einfamilienhauses, Pröllerstraße, Fl.Nr. 313/19
8. Bauantrag über den Neubau eines Apartmenthotels mit Frühstücksraum und Erstellung von 8 Stellplätzen, Gewerbegebiet Nord, Fl.Nr. 580/13
9. Baugebiet Feldweg Straßenniveau und Versickerung
10. Bebaubarkeit und Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 3469/5, Zur Adlerseige
11. Informationen und Anfragen

In der nichtöffentlichen Sitzung am 22. 06. 2017 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- der Bau- und Umweltausschuss beschließt zwei Grundstücke zu erwerben.
- der Bau- und Umweltausschuss beschließt infolge einer Grenzberichtigung einen Grundstücksteil zu verkaufen.
- der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Straßenbauarbeiten für die Wiedmannstraße an die Firma Fahrner zu vergeben.

Bauantrag über den Umbau eines bestehenden Wohnhauses, Isarstraße, Fl.Nr. 2437

Die Antragstellerin möchte am bestehenden Wohnhaus weitere Um- und Anbauten vornehmen. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bachstraße“.

Am 21.07.2016 wurde bereits das gemeindliche Einvernehmen für einen Anbau im Norden des Wohnhauses erteilt, der Antrag wurde vom Landratsamt genehmigt. Der genehmigte Anbau wurde noch nicht ausgeführt.

An das bestehende Wohnhaus sollen nun nicht nur weitere zweistöckige Anbauten erfolgen, es soll auch die Wandhöhe erhöht werden (Veränderung der Dachneigung). Die Firsthöhe bleibt unverändert.

Zusätzlich sind an der Süd- und Westseite des Wohnhauses Anbauten geplant.

Der Anbau an der Nordseite überschreitet den zugestimmten Umfang aus der Genehmigung von 2016 in der Tiefe, Breite und Höhe.

Durch die Anbauten wird jeweils das Baufenster im Norden, Süden und Westen überschritten. Das Baufenster ist jedoch gleich dem bestehenden Haus, eine Baulinie ist nicht festgesetzt.

Mit 7 : 3 Stimmen versagt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag über den Umbau eines bestehenden Wohnhauses in der Isarstraße das gemeindliche Einvernehmen. Den nötigen Befreiungen wird nicht zugestimmt.

Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Am Hölzl, Fl.Nr. 3487/5

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 22.06.2017 über den Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf diesem Grundstück beraten und aufgrund der massiven Bebauung und der dafür nötigen Befreiungen das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Das Bauvorhaben wurde erneut geplant und verkleinert um sich den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Hang – Weinbergstraße“ anzunähern.

Das Gebäude soll weiterhin in Bauweise U+E+1 errichtet werden. In der Südansicht und teilweise in der Ostansicht wären drei Geschosse sichtbar. Im Bebauungsplan ist für das Grundstück eine Bauweise in U+ E mit einer Wandhöhe von 6,30 m festgesetzt, für das Bauvorhaben wäre im Süden eine Wandhöhe von 9,15 m (durch U+E+1) vorgesehen.

Das Baufenster wird nun nur noch im Süden durch die Einbeziehung der Garage ins Wohnhaus um 2,60 m überschritten.

Die Dachneigung wurde auf 22° reduziert und hält die Festsetzungen ein, die Dacheindeckung soll in Anthrazit anstatt in Rotbraun erfolgen.

Beantragte Befreiungen:

- Überschreitung der Baugrenzen im Süden 2,60 m
- Bebauung mit U+E+1
- Änderung der Fassadengestaltung durch Holzverschalung OG/DG
- Integrieren der Garage ins Gebäude

Die erforderlichen drei Stellplätze (zwei für das Einfamilienhaus und ein Stellplatz für die Einliegerwohnung < 50 qm) können auf dem Grundstück errichtet werden, es werden vier Stellplätze ausgewiesen.

Mit 10 : 0 Stimmen versagt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage das gemeindliche Einvernehmen. Den beantragten Befreiungen wird nicht zugestimmt.

Bauantrag über den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport und einer Doppelhaushälfte mit einer Einliegerwohnung, Dürerweg, Fl.Nr. 740/1

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 22.06.2017 über den Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport und einer Doppelhaushälfte mit einer Einliegerwohnung im Dürerweg beraten und aufgrund der massiven Bebauung dieses Grundstücks und der dafür nötigen Befreiung auf Überschreitung der GRZ das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Die restlichen Vorgaben des einfachen Bebauungsplans konnten bei der früheren Planung bereits eingehalten werden.

Die Antragsteller haben den Bauantrag nun mit Änderungen erneut eingereicht.

Die Stellplätze werden nun als Carport ausgeführt und direkt an der Straße (ohne Zufahrt) angeordnet. Nach § 2 Abs. 1 der Garagen und Stellplatzverordnung (GaStellV) sowie nach der Stellplatzverordnung der Gemeinde Tegernheim, welche i. d. Fall auf die GaStellV verweist) ist dies bei einem Carport im Gegensatz zu einer Garage möglich.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes, der für diese Parzelle

- maximal 2 Vollgeschosse
- eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8
- eine Wandhöhe bis zu 6,40 m
- und max. 4 Wohneinheiten

vorsieht.

Mit 10 : 0 Stimmen versagt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag über den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport und einer Doppelhaushälfte mit einer Einliegerwohnung im Dürerweg das gemeindliche Einvernehmen.

Bauvoranfrage über den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage, Hauptstraße, Fl.Nrn. 229, 229/2, 229/7

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 06.04.2017 über die Bauvoranfrage über den Neubau von zwei Wohnhäusern mit jeweils fünf Wohneinheiten und Tiefgarage an der Hauptstraße bereits beraten und den Antrag bis zur Klärung von Planungsdetails zurückgestellt.

Entsprechend den Hinweisen des Bau- und Umweltausschusses wurde die Planung folgend weiter angepasst:

- Darstellung der Einfahrt und der TG mit 21 Stellplätzen. Die Einfahrt wird mit einem extensiv begrünten Dach überdeckt.
- Anordnung von Besucherplätzen oberirdisch
- Anordnung einer Kinderspielfläche
- Beachtung der max. Wandabschnittslänge von 16m
- Es sind 10 bis 11 WE geplant.

Mit 7 : 3 Stimmen stellt der Bau- und Umweltausschuss der Bauvoranfrage über den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage an der Hauptstraße den Antrag zurück. Zur Behandlung der Bauvoranfrage sind weitere Unterlagen, wie Ansichten vorzulegen.

Bauvoranfrage über den Neubau eines Einfamilienhauses, Pröllerstraße, Fl.Nr. 313/19

Die Antragsteller möchten auf Grundstück in der Pröllerstraße ein Einfamilienhaus errichten.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jurastraße“ und setzt für dieses eine Bebauung mit E+D fest.

Die Antragsteller möchten ein Wohnhaus in Bauweise E+1 errichten.

Im Bebauungsplangebiet wurde bereits ein Gebäude (mit einer Festsetzung für E+D) in Bauweise E+1 durch eine Befreiung genehmigt.

Die Voranfrage soll klären, ob einer Bebauung in Bauweise E+1 zugestimmt wird.

Mit 9 : 1 Stimmen versagt der Bau- und Umweltausschuss der Bauvoranfrage über den Neubau eines Einfamilienhauses in der Pröllerstraße das gemeindliche Einvernehmen. Eine Befreiung zur Errichtung eines Wohnhauses in Bauweise E+1 wird nicht erteilt.

Bauantrag über den Neubau eines Appartementhotels mit Frühstücksraum und Erstellung von 8 Stellplätzen, Gewerbegebiet Nord, Fl.Nr. 580/13

Am 30.07.2013 wurde vom Landratsamt Regensburg die Baugenehmigung zum Neubau einer Pension Garni mit Betriebsleiterwohnhaus, Büros und Garagen auf diesem Grundstück, mit der Auflage des Baus der Pension Garni innerhalb von vier Jahren, erteilt.

Im Weiteren wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 28.05.2015 das gemeindliche Einvernehmen zu einer Voranfrage erteilt, welche vom Landratsamt genehmigt wurde. Dem auf den Vorbescheid basierenden eingereichten Bauantrag wurde am 01.09.2016 aufgrund der nicht nachweisbaren Stellplätze das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt und konnte auch vom Landratsamt nicht genehmigt werden.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 06.04.2017 wurde vom Bau- und Umweltausschuss die erforderliche Stellplatzanzahl für den Neubau einer Pension Garni im Gewerbegebiet Nord mit 1 Stellplatz je 3 Betten festgelegt.

Mit dem nun vorgelegten Bauantrag werden folgende Befreiungen beantragt:

- Errichtung von drei Vollgeschoßen E+1+D
- Überschreitung der Dachneigung von 15° + 2° auf 31°
- Überschreitung der max. zulässigen Wandhöhe von 5,50m auf 7m

Das Appartementhotel soll 12 Zimmer je zwei Betten erhalten, ergibt 24 Betten, es werden 8 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück errichtet (1 Stellplatz je drei Betten).

Als Zufahrt zu den nördlichen Stellplätzen können, die vom Antragsteller noch entsprechend herzurichtenden und auf Dauer des Betriebs zu unterhaltenden Wege Fl.Nr. 580/6, westlich des Grundstücks und eine Teilfläche von Fl.Nr. 630, nördlich des Grundstücks, genutzt werden.

Mit 9 : 1 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag über den Neubau eines Appartementhotels mit Frühstücksraum im Gewerbegebiet Nord das gemeindliche Einvernehmen. Den beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

Baugebiet Feldweg Straßenniveau und Versickerung

Der Gemeinde Tegernheim liegt ein Antrag auf eine erneute Absenkung des Straßenniveaus des Baugebiets „Feldweg“ vor.

Dieser wurde in der Gemeinderatssitzung vom 06.07.2017 unter Informationen und Anfragen bekanntgegeben.

Das Niveau der Straße wurde aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 27.04.2017 um 25 cm abgesenkt.

Bereits zu diesem Zeitpunkt wurde bestätigt, dass eine weitere Absenkung des Straßenniveaus nicht möglich ist.

Der Erschließungsträger hat neben der bereits im Vorfeld erstellten Stellungnahme des Ingenieurbüros Decker (Ersteller der Erschließungsplanung) eine Stellungnahme des Ingenieurbüros S² Stelzenberger und Scholz eingeholt, welche ebenfalls feststellt, dass eine weitere Absenkung nicht mehr möglich ist.

Hierzu ist noch eine Stellungnahme von Anlieger Herrn Schmitt eingetroffen.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt entgegen der Forderungen von Herrn Schmitt dem Gutachter zu folgen und die Höhenlage der Straße zu belassen.

Die Problematik der Versickerung des Niederschlagswassers der Grundstücke zur bestehenden Bebauung wird nochmals mit dem Landratsamt abgeklärt und eine entsprechende Empfehlung für die Bau- und Umweltausschuss- Sitzung erarbeitet.

Die Firma Areal führte in den letzten Wochen Gespräche zur Gestaltung der Freiflächen zu den angrenzenden bestehenden Bebauungen. Areal hat ein Freiflächenkonzept auf Grundlage des Beispiels Parzelle 20 vom 01.06.2017 in Auftrag gegeben. Dieses Konzept wird mit den Anliegern besprochen und wenn möglich noch angepasst.

Diese Vorgehensweise wird von der Gemeinde gefordert.

Mit 8 : 2 Stimmen beschließt der Bau- und Umweltausschuss, dass für die Versickerung des Niederschlagswassers der Grundstücke eine für beide Seiten akzeptable Lösung gefunden wird.

Mit 7 : 3 Stimmen beschließt der Bau- und Umweltausschuss, die Höhenlage der Straße so zu belassen, wie in der Gemeinderatssitzung vom 27.04.2017 beschlossen.

Bebaubarkeit und Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 3469/5, Zur Adlerseige

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 10.12.2015 wurde bereits über die Bebaubarkeit und Erschließung des Grundstücks 3469/5 Zur Adlerseige informiert und beraten. Es wurden keine Beschlüsse gefasst. Die damals eingereichte Voranfrage wurde scheinbar nicht weiter verfolgt.

Jetzt wurde wieder mit der Frage der Bebaubarkeit und vor allem der Erschließung des Grundstücks an die Gemeinde herangetreten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Hang-Weinbergstraße“, auf dem Grundstück befindet sich ein verfallenes Wohngebäude.

Zu dem Grundstück führte bisher nur ein Fußweg. Durch den Bebauungsplan ist eine Stichstraße mit Wendehammer eingeplant, diese wurde jedoch bisher nicht umgesetzt.

Damals wurden die weiteren Anlieger der Stichstraße (welche z.T. anderweitig erschlossen sind) angehört, eine Einigung (im Hinblick auf Herstellungskosten der Straße) konnte nicht erreicht werden.

Das Landratsamt hat darauf hingewiesen, dass bei der Straße, aufgrund der Länge von ca. 70 m, von einer unselbständigen Stichstraße auszugehen ist, wodurch die Kosten auf alle Eigentümer der Straße zur Adlerseige umgelegt werden.

Damals wurde durch Tiefbauingenieur Herrn Strathmeyer von der EBB in einem Ortstermin eine Einschätzung der Situation mit einer groben Kostenschätzung abgegeben. Zur Umsetzung der geplanten Straße ist es zunächst nötig oder empfehlenswert, umfangreiche Beweissicherungen anzufertigen. Weiterhin sind aufgrund des Geländes und Bestands, Gutachten (Statiken) zu den angrenzenden bestehenden Hangsicherungen (privaten Mauern) und zum Untergrund nötig. Ebenfalls muss die Straße vor Ort neu vermessen und die Grenzen festgelegt werden, da die Planung mit den Tatsachen nicht übereinstimmt. Ein großer Anteil der Kosten entfällt hier bereits auf verschiedene Ingenieurleistungen aufgrund des nicht einfachen Hanggeländes. Weiterhin müssten zur Hangsicherung bereits während den Baumaßnahmen und bei Betrieb der Straße ca. 50 lfd. Meter Mauer/ oder geeignete Sicherungsmaßnahmen jeweils links und rechts der Straße erstellt werden. Ebenfalls würde laut dem Ingenieur die Erstellung des Wendehammers an geplanter Stelle ebenfalls sehr aufwendig, vor allem durch Stützmaßnahmen und Aufschüttungen. Durch diese Maßnahmen entstehen für das geringe Straßenstück erhebliche Kosten von ca. 150.000,- € nur Straße mit Hangsicherungsmaßnahmen (ohne Kanal, Beleuchtung).

Die Verwirklichung des Bauvorhabens hängt wesentlich von der Umsetzung der Straße ab, es konnte noch nicht geklärt werden, ob eine private Zufahrt zu dem Grundstück ausreichend wäre. Ein Geh- und Fahrrecht für das betreffende Grundstück über das vorderhalb gelegene Grundstück besteht, jedoch wäre dies zumindest als Fahrrecht aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten schwer umsetzbar. Bereits für den Bau des Hauses, mit Geländemodellierung und Hangsicherung wäre die Anfahrt mit schweren Maschinen nötig, welche aufgrund der Vor-Ort Situation nicht problemlos zufahren können.

Einstimmig beschließt der Bau- und Umweltausschuss, dass die Straßenbauarbeiten für die Stichstraße Zur Adlerseige Fl.Nr. 3469/11 erst ab 2019 in Angriff genommen werden.