

8. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Auszug aus der Niederschrift über die 8. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26. Oktober 2017 um 19.30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses

Tagesordnung

öffentliche Sitzung:

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse
3. Bebauungsplan „Tegernheim Süd West“ Frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung, Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen
4. Antrag auf Ergänzung der Stellplatzverordnung
5. Bauantrag über den Neubau eines Bienenhauses, Nähe Gewerbegebiet Nord, Fl.Nr. 597
6. Informelle Voranfrage zum Neubau zweier Doppelhäuser, Isarstraße, Fl.Nrn. 2431 und 2431/2
7. Antrag über isolierte Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans „Hardtgraben-Mittelberg“ zur Errichtung einer Stützmauer und Auffüllungen, Freiflächengestaltung, Am Mittelberg, Fl.Nr. 3555
8. Anfrage zum Bauantrag über den Umbau eines bestehenden Wohnhauses, Isarstraße, Fl.Nr. 2437
9. Informationen zum geplanten Neubau von einer Wohnanlage für betreutes Wohnen in Tegernheim
10. Informationen und Anfragen

In der nichtöffentlichen Sitzung am 28. September 2017 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die GalaBau-Arbeiten zur Umgestaltung des neuen Friedhofs an die Firma Paar zu vergeben.
- Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Erhebungen (Zählungen) für die Einbahnstraße an die Planungs-Gemeinschaft Pressler und Geiler (GEO.VER.S.UM) zu vergeben.

Bebauungsplan „Tegernheim Süd West“ Frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung, Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20. Oktober 2016 die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Tegernheim Süd-West“ beschlossen. Die Planentwürfe wurden in der Gemeinderatssitzung vom 23. März 2017 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Bürger in Form einer öffentlichen Auslegung beschlossen.

Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der vom Landschaftsarchitekturbüro Eska ausgearbeitete Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2017 lag mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Zeit vom 08.05.2017 bis 09.06.2017 in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme aus. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 04.05.2017 bis 19.06.2017 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gingen keine Stellungnahmen oder Anregungen ein.

Es wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben, welche alle einzeln gewürdigt wurden.

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg Az.: L 2.2-4611
2. Wasserwirtschaftsamt Regensburg Az.: 1-4621-R/TEG-8262/2017
3. Landratsamt Regensburg -Fachstellen-
 - 3.1. SG S41 Bauleitplanung
 - 3.2. SG L16 Kommunale Abfallentsorgung
 - 3.3. SG L18 Fachreferent für Denkmalschutz
 - 3.4. SG L22 Tiefbau, Kreisbauhof
 - 3.5. SG S31 Staatliches Abfallrecht, Wasserrecht und Gewässerschutz
 - 3.6. SG S33-1 Immissionsschutz
 - 3.7. Kreisbrandrat
 - 3.8. SG L2A Verkehrsentwicklung ÖPNV
 - 3.9. SG S33-2 Natur- und Landschaftsschutz
4. REWAG Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG & Co KG Az.:T-P/Dü

Antrag auf Ergänzung der Stellplatzverordnung

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 28.09.2017 wurde bereits angesprochen, die Stellplatzverordnung im Hinblick auf die Zulässigkeit von Duplexgaragen zu ändern und im Weiteren die Stellplatzverordnung allgemein zu überarbeiten. Letztmals wurde die Satzung 2006 hinsichtlich der Richtzahlen Stellplätze geändert.

Es wurde ein Antrag auf Änderung eingereicht.

Der Antrag sieht vor, die Stellplatzverordnung ggf. unter 3. Lage und Beschaffung der Stellplätze(ff.)

folgenden Zusatz mit aufzunehmen:

„Duplex- Stellplätze werden als Stellplätze nicht zugelassen“

Mit 9 : 0 Stimmen beschließt der Bau- und Umweltausschuss die Änderung der Stellplatzverordnung durch Aufnahme unter 3. „Duplex- Stellplätze werden als Stellplätze nicht zugelassen“.

Mit 9 : 0 Stimmen beschließt der Bau- und Umweltausschuss, dass darüber hinaus eine grundlegende Überarbeitung der Stellplatzverordnung zeitnah zu erfolgen hat.

Bauantrag über den Neubau eines Bienenhauses, Nähe Gewerbegebiet Nord, Fl.Nr. 597

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück, Flurnummer 597 in der Nähe des Gewerbegebiets Nord ein Bienenhaus errichten und betreiben (Bienenhaltung mit Geräte und Schleuderraum).

Das Gebäude hat die Maße: Länge 10,60 m, Breite 4,40 m, (Bienenhaltung 3,10 m) und eine Höhe von 3,95 m.

Das Gebäude wird in Holzbauweise errichtet.

Das Grundstück befindet sich östlich vom Gewerbegebiet Nord im Außenbereich.

Ob mit diesem Antrag, entsprechend § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein privilegiertes Bauvorhaben im Außenbereich, welches einem landwirtschaftlichen Betrieb dient vorliegt, kann von der Verwaltung nicht beurteilt werden.

Mit 9 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag über den Neubau eines Bienenhauses auf Flurnummer 597 das gemeindliche Einvernehmen unter der Bedingung, dass nach Ablauf der Pachtzeit das Gelände im ursprünglichen Zustand wiederhergestellt wird.

Informelle Voranfrage zum Neubau zweier Doppelhäuser, Isarstraße, Fl.Nrn. 2431 und 2431/2

Der Antragsteller möchte über das Gemeindegremium klären, ob die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Neubau zweier Doppelhäuser in der Isarstraße, auf den Flurnummern 2431 und 2431/2 in Aussicht gestellt werden kann.

Die Planung würde vom Bebauungsplan „Bachstraße“ (hier 13. Änderung speziell für diese beiden Parzellen vom 16.09.2015) abweichen.

Der Bebauungsplan setzt unter 3. fest, dass pro Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig ist.

Das erstellte Konzept für die Bebauung hält sich an viele Vorgaben des vorhandenen Bebauungsplanes dieses Gebietes.

Die Baugrenze wie auch die Baulinie mit dazugehörigen Abstandsflächen wurden im Konzept eingehalten.

Die notwendigen acht Stellplätze werden über sechs freie Stellplätze und einer Duplexgarage(westlich des nördlichen Baukörpers) nachgewiesen.

Dem Antragsteller ist wichtig zu erwähnen, dass beide Doppelhäuser im Stile und Volumen eines Einfamilienhauses errichtet werden sollen. Das Volumen bei Erstellung eines Einfamilienhauses könnte vergleichbar zum vorgelegten Konzept der Doppelhäuser ausfallen. Die Vorgaben der GRZ wie auch GFZ können somit analog einer Bebauung durch ein Einfamilienhaus einhalten werden.

Mit 0 : 9 Stimmen beschließt der Bau- und Umweltausschuss, dass entsprechend der Voranfrage ein Bauantrag gestellt werden kann, das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt.

Antrag über isolierte Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans „Hardtgraben-Mittelberg“ zur Errichtung einer Stützmauer und Auffüllungen, Freiflächengestaltung, Am Mittelberg, Fl.Nr. 3555

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 28.09.2017 besprochen und zunächst zurückgestellt.

Es wurde im Ausschuss vereinbart, dass die Ausschussmitglieder sich vor Ort ein Bild von der Situation machen und erneut beraten.

Es gingen bisher keine neuen Pläne oder Stellungnahmen zu diesem Bauvorhaben ein.

Mit 0 : 9 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hardtgraben-Mittelberg“ zur Errichtung einer Stützmauer und für Auffüllungen gemäß der Freiflächenplanung.

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

Über den Bauantrag auf Umbau des Wohnhauses wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 20.07.2017 beraten und mehrheitlich beschlossen, dem Antrag aufgrund der Anbaugröße das gemeindliche Einvernehmen mit den erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan „Bachstraße“ nicht zu erteilen.

Der abgelehnte Antrag wurde in Absprache mit der Antragstellerin nicht ans Landratsamt weitergeleitet.

Zunächst wurde nun umgeplant, jedoch noch kein neuer Bauantrag eingereicht, es soll zunächst geklärt werden, ob das gemeindliche Einvernehmen zur Planung (sofern aus den Unterlagen möglich) erteilt werden kann.

Mit 0 : 9 Stimmen beschließt der Bau- und Umweltausschuss, dass entsprechend der vorgelegten Planung ein Bauantrag gestellt werden kann. Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt.

Informationen zum geplanten Neubau von einer Wohnanlage für betreutes Wohnen in Tegernheim

Ein Investor möchte Am Hohen Sand, gegenüber dem „Seniorendomizil Haus Urban“ eine Wohnanlage für betreutes Wohnen planen.

Die Grundstücke hierfür befinden sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich, jedoch legt der Flächennutzungsplan bereits ein Mischgebiet für diese Flächen fest, eine vorbereitende Bauleitplanung ist gegeben. Ein (zur Schaffung von Baurecht) nötiger Bebauungsplan kann sich deswegen aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

Für die Gemeinderatssitzung am 09.11.2017 ist die Vorstellung des Projekts durch die Projektentwickler und u.U. bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan geplant.

Der Bau- und Umweltausschuss erhält hierzu Pläne, um bis zur Gemeinderatssitzung Anregungen, Änderungswünsche und Stellungnahmen vorzubereiten.