

1. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Auszug aus der Niederschrift über die 1. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 01. Februar 2018 um 19.30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses

Tagesordnung

öffentliche Sitzung:

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse
3. Erweiterung der Grundschule
4. Antrag auf Nutzung eines Stadels für Sonntags-, Beerdigungs- und andere Festgottesdienste während der Renovierung der Pfarrkirche, Jahnstraße, Fl.Nr. 43
5. Bauantrag über den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit zwei Betriebsleiterwohnungen, Von- Heyden- Straße, Fl.Nr. 824
6. Bauantrag über den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Dürerweg, Fl.Nr. 740/1
7. Bauantrag über den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen und 12 Stellplätzen, Jurastraße, Fl.Nr. 307
8. Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Weinbergstraße, Fl.Nr. 3254/3
9. Antrag auf Bauvorbescheid über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Klöpfelweg, Fl.Nr. 3531
10. Bauantrag über die Errichtung von zwei freistehenden unbeleuchteten Werbetafeln, Hauptstraße, Fl.Nr. 214
11. Bauantrag über den Neubau eines Fünffamilienhauses, Weinbergstraße, Fl.Nr. 2932
12. Bauantrag über den Anbau eines Erkers und einer Terrassenüberdachung, Mittelweg, Fl.Nr. 821/2
13. Informelle Bauvoranfrage über den Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen, Isarstraße, Fl.Nrn. 2431 und 2431/2
14. Antrag auf Bauvorbescheid über den Umbau des bestehenden Wohnhauses, Am Mittelberg, Fl.Nr. 3211/19
15. Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Zweifamilienhauses, Zur Adlerseige, Fl.Nr. 3488 Teilfläche
16. Bauantrag zur Nutzungsänderung des bestehenden Saales für Fremdenzimmer, Donaustraße, Fl.Nr. 17
17. Informationen und Anfragen

In der nichtöffentlichen Sitzung am 26. Oktober 2017 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Planungen für den Anbau an die Grundschule an das Architekturbüro Schnabel und Partner aus Bad Kötzing zu vergeben.

Der Tagesordnungspunkt **Erweiterung der Grundschule** ist entfallen.

Antrag auf Nutzung eines Stadels für Sonntags-, Beerdigungs- und andere Festgottesdienste während der Renovierung der Pfarrkirche, Jahnstraße, Fl.Nr. 43

Die Kirchenverwaltung Tegernheim stellt den Antrag, während der Renovierungszeit der Pfarrkirche vom 10.04.2018 bis Ende November, die Sonntags-, Beerdigungs- und andere Festgottesdienste (z.B. Fronleichnam) im Stadel von Anton und Rosa Schmid, Jahnstraße 2 durchführen zu können.

Die Werktagsgottesdienste werden im Pfarrsaal gefeiert.

Mit dem Landratsamt fanden bereits Abstimmungsgespräche statt, das Landratsamt hat beim Stadel eine Ortsbesichtigung durchgeführt und vorab mitgeteilt, dass dem Antrag mit entsprechenden Auflagen (Brandschutz) zugestimmt werden kann.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag über die Nutzung des Stadels in der Jahnstraße 2 für Sonntags-, Beerdigungs- und andere Festgottesdienste während der Renovierung der Pfarrkirche das gemeindliche Einvernehmen.

Bauantrag über den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit zwei Betriebsleiterwohnungen, Von- Heyden- Straße, Fl.Nr. 824

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit zwei Betriebsleiterwohnungen errichten.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Thomastraße“ für das Grundstück ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

In Gewerbegebieten sind Wohnungen nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

Die vorliegende Planung beschreibt zwei Betriebsleiterwohnungen, wobei eine Betriebsbeschreibung zur Feststellungen des Anteils Gewerbe zu Wohnen fehlt.

Nach Rücksprache wurde mitgeteilt, dass zwei Betriebsleiterwohnungen nötig sind, da sich ein Betriebsleiter (Vater) um technische und ein zweiter Betriebsleiter (Tochter) um kaufmännische Angelegenheiten kümmern.

Mit 10 : 0 Stimmen lehnt der Bau- und Umweltausschuss den Antrag über den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit zwei Betriebsleiterwohnungen in der Von- Heyden- Straße ab.

Begründung:

Hier handelt es sich u.E. um ein reines Wohngebäude, welches im vorgegebenen Planungsbereich nicht möglich ist. 2 Wohnungen für Betriebsleiter sind in diesem Bereich noch nicht genehmigt worden und die Notwendigkeit ist nicht ersichtlich. Weiter ist die Situierung des Gebäudes fraglich, da der Brandschutzabstand zur

bestehenden Halle nicht eingehalten wird. Die Stellplätze sind zu wenig und nicht entsprechend vernünftig nutzbar.

Bauantrag über den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Dürerweg, Fl.Nr. 740/1

Das Bauvorhaben wurde bereits am 10.07.2017, 22.07.2017 sowie am 23.11.2017 jeweils mit veränderten Planungen im Bau- und Umweltausschuss, sowie im Gemeinderat behandelt. Den Planungen konnte jeweils nicht zugestimmt werden.

Aufgrund der zuletzt festgestellten mangelhaften Stellplätze in der Tiefgarage wurden diese überarbeitet.

Es soll weiterhin ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten (davon zwei unter 50 qm) mit einer Tiefgarage zur Unterbringung der Stellplätze errichtet werden.

Es sind sechs Stellplätze erforderlich. Die Stellplätze werden alle in der Tiefgarage untergebracht, dem Mangel der Anfahrbarkeit der Stellplätze wurde durch die Vergrößerung Tiefgarage abgeholfen. Es wurde ein behindertengerechter Stellplatz geplant.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt weiterhin 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,79.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes, die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans können eingehalten werden.

Die Forderung der Anfahrbarkeit der Stellplätze wurde durch die Erweiterung der Tiefgarage gelöst. Die Forderungen der Gemeinde wurden vom Antragsteller erfüllt.

Mit 7 : 3 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag über den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage im Dürerweg das gemeindliche Einvernehmen.

Bauantrag über den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen und 12 Stellplätzen, Jurastraße, Fl.Nr. 307

Die Antragstellerin möchte auf dem Grundstück in der Jurastraße ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten und 12 Stellplätzen errichten.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich mehrheitlich Zwei- und Dreifamilien-, sowie Mehrfamilienhäuser.

Das Baugrundstück hat eine Fläche von 866 qm.

Die bebauten Flächen teilen sich auf in: Wohngebäude mit 197 qm, Stellplätze mit 150 qm, Zufahrt zu den Stellplätzen mit 85 qm, Zuwegung zum Haus und weitere Zufahrt mit 114 qm, Müll/Papier und Fahrradstellplätze mit 54 qm und die Terrassen mit 28 qm. Dies ergibt eine bebaute Fläche von 628 qm und entspricht einer GRZ von 0,72. Die Stellplätze werden als Rasengittersteine ausgeführt.

Auf dem Grundstück wird ein Kinderspielplatz errichtet.

Das Gebäude hat eine Wandhöhe von 6,25 m (inklusive Kniestock mit 0,60 m).

Die Wandhöhen der umgebenden Bebauung liegen zwischen 5,50 m und 6,10 m.

Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der

näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert, die Stellplätze können nachgewiesen werden.

Mit 9 : 1 Stimmen stellt der Bau- und Umweltausschuss den Antrag zurück. Die Verwaltung hat die Situierung der Stellplätze zu klären.

Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Weinbergstraße, Fl.Nr. 3254/3

Die Antragsteller möchten auf einer Teilfläche des elterlichen Grundstücks ein Einfamilienhaus mit Garage und Stellplatz errichten. Die Teilfläche wurde bereits vermessen und vom ehemaligen Grundstück abgetrennt.

Über das Bauvorhaben wurde am 11.05.2017 im Rahmen einer informellen Voranfrage beraten und beschlossen, dass entsprechend der Anfrage unter der Voraussetzung der Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf dem Grundstück (Entlastung des Mischwasserkanals bei Nachverdichtung) einem Antrag zugestimmt werden kann.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Hang Weinbergstraße“. Der Bebauungsplan sieht kein weiteres Baufenster auf diesem Grundstück vor.

Das Gebäude soll in Bauweise E+1 errichtet werden, der Bebauungsplan kann für das Grundstück keine weiteren Festsetzungen treffen, jedoch war für das ursprüngliche Grundstück E+1+D festgesetzt.

Das Bauvorhaben hat eine GRZ (gesamt mit Zufahrt) von 0,6 und eine GFZ von 0,32 (s. Berechnung), zulässig sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 (nach BauNVO 1977).

Aufgrund der durch die Nachverdichtung erforderlichen Zufahrt wird die GRZ überschritten. Es werden eine Einzelgarage neben dem Wohnhaus und ein Stellplatz im Einfahrtbereich errichtet.

Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor, die Forderung der Versickerung wird durch eine Regenwasserzisterne und einen Sickerschacht berücksichtigt, es wird nur das Schmutzwasser in den Kanal geleitet.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in der Weinbergstraße das gemeindliche Einvernehmen. Der Errichtung des Einfamilienhauses außerhalb festgesetzter bebaubarer Fläche wird zugestimmt.

Antrag auf Bauvorbescheid über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Klöpfelweg, Fl.Nr. 3531

Zum vorliegenden Bauvorhaben fand am 28.09.2017 eine Ortsbesichtigung durch den Bau- und Umweltausschuss statt.

Der Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses im Klöpfelweg wurde in der anschließenden Sitzung bis zur Klärung wasserwirtschaftlicher Belange zunächst abgelehnt.

Nach Vorlage der Stellungnahmen wurde der Antrag erneut eingereicht.

Auf dem 2.160 qm großen Grundstück, auf welchem früher Fischteiche angelegt waren, soll ein Einfamilienhaus in Bauweise E+1 mit Doppelgarage entstehen.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet.

Durch das Bauvorhaben könnten mehrfach öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 Baugesetzbuch beeinträchtigt sein.

Die Gemeinde hat zur Prüfung wasserwirtschaftlicher Belange (schadloser Wasserabfluss bei Bebauung des Grundstücks) mit Einvernehmen des Bauherrn eine Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts eingeholt, welche mit der vom Bauherrn vorgelegten Baugrunduntersuchung dem Antrag auf Vorbescheid beiliegt. Eine zusammenfassende Bewertung wurde vom Bauherrn und seinem Architekten vorgelegt.

Es liegen Nachbareinwendungen gegen eine Bebauung des Grundstücks vor.

Mit 5 : 5 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Vorbescheid über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage im Klöpfelweg das gemeindliche Einvernehmen.

Bauantrag über die Errichtung von zwei freistehenden unbeleuchteten Werbetafeln, Hauptstraße, Fl.Nr. 214

Die Antragstellerin möchte an der Kreuzung Hauptstraße, Ringstraße zwei freistehende Werbetafeln errichten.

Das Einverständnis des Grundstückseigentümers liegt vor.

Die zwei Werbetafeln haben ein Größe von jeweils:
gesamte Höhe 4,03 m; Höhe der Werbefläche 2,5 m
Breite: 3,8 m; Breite der Werbefläche 3,5 m

Die Werbung zeigt zur Hauptstraße.

Mit 10 : 0 Stimmen lehnt der Bau- und Umweltausschuss den Antrag über die Errichtung von zwei freistehenden unbeleuchteten Werbetafeln an der Hauptstraße ab.

Begründung:

An der zentralen Kreuzung (hohes Verkehrsaufkommen) ist die Übersichtlichkeit von ausschlaggebender Bedeutung und die Werbung beeinträchtigt die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer. Zudem wird das Ortsbild stark beeinträchtigt.

Bauantrag über den Neubau eines Fünffamilienhauses, Weinbergstraße, Fl.Nr. 2932

Über einen Antrag (zunächst als Antrag auf Vorbescheid) zur Errichtung eines Fünffamilienhauses in der Weinbergstraße wurde bereits mehrfach beraten und das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Am 03.08.2017 wurde ein Bauantrag zum Neubau des Fünffamilienhauses vorgelegt, welchem das gemeindliche Einvernehmen in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 28.09.2017 versagt wurde. Der Antrag wurde mit folgenden Gründen abgelehnt:

- Für das Bauvorhaben werden keine behindertengerechten Stellplätze (2.4. der gemeindlichen Stellplatzsatzung) nachgewiesen.
- Das Geh- und Fahrrecht für die nördlich angrenzenden Nachbarn ist zu gewährleisten und von einer Bebauung oder überragenden Bauteilen freizuhalten.
- Es wird bei der vorliegenden Bebauung der Bau eines Sechsfamilienhauses statt eines Fünffamilienhauses vermutet.

- Die geplante Bebauung ist für das Grundstück zu massiv und überschreitet die zulässige Grundflächenzahl.

Das Landratsamt Regensburg hält die genannten Begründungen nicht für ausreichend, bzw. zulässig um das gemeindliche Einvernehmen zu versagen und erachtet das Bauvorhaben als genehmigungsfähig.

Die Begründung hierzu ergeht aus beiliegendem Schreiben.

Der Bauherr hat darüber hinaus jedoch in der am 28.11.2017 beim Landratsamt Regensburg vorgelegten Planung einen behindertengerechten Stellplatz geplant und berücksichtigt das Geh- und Fahrrecht durch Streichung des Vordachs.

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 03.01.2018 angekündigt, bei einer Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens, dieses durch Erteilung einer Baugenehmigung zu ersetzen.

Mit 10 : 0 Stimmen lehnt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag über den Neubau eines Fünffamilienhauses in der Weinbergstraße ab.

Begründung:

Die geplante Bebauung ist für das Grundstück zu massiv und überschreitet die zulässige Grundflächenzahl. Die Gemeinde besteht weiterhin auf die Forderung von zwei behindertengerechten Stellplätzen bei fünf barrierefreien Wohnungen.

12. 6024 4/18 Bauantrag über den Anbau eines Erkers und einer Terrassenüberdachung, Mittelweg, Fl.Nr. 821/2

Die Antragstellerin möchte an das bestehende Wohnhaus einen Erker und eine Terrassenüberdachung anbauen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Thomastraße“, welcher für das Grundstück ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt.

Es handelt sich bei dem Wohnhaus um ein Bestandsgebäude innerhalb des Gewerbegebiets.

Die Veränderungen am Wohnhaus erscheinen nicht so gravierend, dass eine Verfestigung der Wohnflächen innerhalb des Gewerbegebiets zu erwarten wäre.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag über den Anbau eines Erkers und einer Terrassenüberdachung im Mittelweg das gemeindliche Einvernehmen.

Informelle Bauvoranfrage über den Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen, Isarstraße, Fl.Nrn. 2431 und 2431/2

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 26.10.2017 über den Antrag beraten und der vorgelegten Planung nicht zugestimmt.

Die Planung wurde nun um ein Doppelhaus reduziert. Die neue Planung sieht eine Bebauung mit einem Doppelhaus und mit einem Einfamilienhaus vor.

Es werden sechs Stellplätze errichtet, zwei Garagen und vier Stellplätze.

Die Planung würde vom Bebauungsplan „Bachstraße“ (hier 13. Änderung speziell für diese beiden Parzellen vom 16.09.2017) abweichen.

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

Mit 8 : 2 Stimmen lehnt der Bau- und Umweltausschuss die informelle Bauvoranfrage ab und besteht auf die geltende Bebauungsplanänderung, insbesondere hinsichtlich der Wohneinheiten.

Antrag auf Bauvorbescheid über den Umbau des bestehenden Wohnhauses, Am Mittelberg, Fl.Nr. 3211/19

Der Antragsteller beabsichtigt das Wohnhaus von E+D in E+1 umzubauen.

Mit dem Umbau soll eine Erweiterung der Wohneinheiten stattfinden.

Es ist geplant im Obergeschoss zwei Wohneinheiten mit einer Grundfläche von je 70 qm zu errichten. Das Gebäude hätte dann insgesamt drei Wohneinheiten.

Durch den Umbau soll der Grundriss des Hauses nicht verändert werden.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und hat eine Größe von 1.247 qm. Es können für die zusätzlichen Wohneinheiten zur bestehenden Doppelgarage vier weitere Stellplätze auf dem Grundstück errichtet werden.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Bauvorbescheid über den Umbau des bestehenden Wohnhauses das gemeindliche Einvernehmen.

Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Zweifamilienhauses, Zur Adlerseige, Fl.Nr. 3488 Teilfläche

Der Antragsteller möchte auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 3488 ein Zweifamilienhaus errichten.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Hang-Weinbergstraße“. Das Grundstück ist als Grünfläche ausgewiesen.

Ein Teil der Grünfläche wurde zur Nutzung als Kinderspielplatz an die Gemeinde verpachtet.

Mit 10 : 0 Stimmen lehnt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Zweifamilienhauses auf einer Teilfläche von Flurnummer 3488 ab.

Bauantrag zur Nutzungsänderung des bestehenden Saales für Fremdenzimmer, Donaustraße, Fl.Nr. 17

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 02.02.2017 wurde über einen Antrag auf Vorbescheid zum Umbau des Saales und Neubau von Fremdenzimmer beim Gasthaus Götzfried beraten. Der Antrag wurde aufgrund fehlender Stellplätze und zu großer Geschossflächenzahl abgelehnt.

Es wurde nun ein Bauantrag auf Nutzungsänderung des bestehenden Saales in Fremdenzimmer eingereicht. Es erfolgt kein An- oder Aufbau mit Fremdenzimmer mehr. Statt dem Saal sollen 8 Fremdenzimmer errichtet werden. Zur Einhaltung der Abstandsflächen wird der Saal auf der Ostseite zurückgebaut.

Das Gasthaus liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bachstraße“, welcher für diesen Planbereich ein Mischgebiet festgesetzt. Im Mischgebiet sind Gasthäuser und Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Die GRZ und die GFZ werden durch den Rückbau verbessert.

Stellplätze:

benötigte Stellplätze Gasträume	132,77 qm / 10 = 13 Stellplätze
Biergarten:	8 Stellplätze
Wohnung sen.	1 (Altbestand)
Wohnung jun.	2 („neue“ Wohnung)
13 Zimmer Bestand	3 (6 Betten)
8 geplante Zimmer	2 (1:4)

Benötigte Stellplätze 29

Vorhandene Stellplätze 36

abzüglich

Naabstraße 4a (2 auf Grundstück vorhanden) 5

Vorhandene Stellplätze 31

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Unterausschuss dem Antrag zur Nutzungsänderung des bestehenden Saales für Fremdenzimmer in der Donaustraße das gemeindliche Einvernehmen.