

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Auszug aus der Niederschrift über die 3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 12. April 2018 um 19.30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses

TAGESORDNUNG

a) **öffentliche Sitzung**

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse
3. Antrag auf Nutzungsänderung durch Errichtung von zwei Pferdeboxen in der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzhalle, Fl.Nr. 2492
4. Antrag auf Bauvorbescheid über den Ersatzneubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Neubau eines Wohnhauses auf Fl.Nr. 221, Hauptstraße
5. Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Weinbergstraße, Fl.Nr. 3254/3
6. Bauantrag zur Errichtung einer Überdachung der bestehenden Terrasse, Pröllerstraße, Fl.Nr.313/24
7. Antrag auf Bauvorbescheid über die Teilung des Grundstücks Fl.Nr. 3233/2 und den Neubau von zwei Einfamilienhäusern in Bauweise E+1 mit Garagen, Weinbergstraße
8. Reparaturarbeiten von Natursteinpflaster in mehreren Straßen
9. Bekanntgabe der Angebote zur Grabenausbesserung „Zur Hohen Linie“
10. Bekanntgabe der Angebote zur Vergabe der Objekt- und Ausführungsplanung Stichstraße „Zur Adlerseige“
11. Bekanntgabe der Angebote zur Vergabe Sanierung Ringstraße
12. Geförderter Wohnungsbau –Gemeinschaftsraum

Einstimmig genehmigt der Bau- und Umweltausschuss die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung.

Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse

In der nichtöffentlichen Sitzung am 08. März 2018 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- der Bau- und Umweltausschuss legt die Aufgabenstellung zur Erstellung einer Gesamtkonzeption „Verkehrsproblematik Tegernheim“ fest.
- der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Trockenbauarbeiten in der MZH an die Firma Hartmann, Bad Kötzing zu vergeben.
- der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Abdichtungsarbeiten und die Estricharbeiten an der MZH an die Firma Brandl, Kelheim zu vergeben.

- Der Bau- und Umweltausschuss erteilt den Auftrag für die Kanalarbeiten bei der Baumaßnahme Abwasseranlage Tegernheim, Stauraumkanal mit RÜB Weinbergstraße Tegernheim der Firma Guggenberger GmbH.

43.6024 15/18 - Antrag auf Nutzungsänderung durch Errichtung von zwei Pferdeboxen in der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzhalle, Fl.Nr.2492

Der Antragsteller möchte in der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzhalle zwei Pferdeboxen errichten. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich.

Da die bestehende Halle im Rahmen eines privilegierten Vorhabens, welches einem landwirtschaftlichen Betrieb dient, errichtet wurde, könnte die teilweise Umnutzung der Halle mit zwei Pferdeboxen ebenfalls einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Es würde sich dann wiederum ein Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB handeln.

Ein Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB ist zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Der Flächennutzungsplan sieht in diesem Bereich eine landwirtschaftliche Nutzfläche vor.

Da das Vorhaben innerhalb einer bestehenden Halle geplant wird, sollten keine weiteren öffentlichen Belange entgegenstehen.

In Kommunikation mit dem Landratsamt wurde festgestellt, dass bei einer Pferdehaltung aufgrund der Geruchsemissionen ca. 21 m Abstand zwischen Wohnbebauung und Pferdehaltung eingehalten werden müssen. Durch die Lärmemissionen der bereits bestehenden landwirtschaftlichen Nutzhalle ist höchstwahrscheinlich ein größerer Abstand als 21 m erforderlich.

Somit steht die geplante Nutzungsänderung der kommunalen Planung nicht entscheidend entgegen.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Nutzungsänderung durch Errichtung von zwei Pferdeboxen in der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzhalle das gemeindliche Einvernehmen.

Antrag auf Bauvorbescheid über den Ersatzneubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Neubau eines Wohnhauses auf Fl.Nr. 221, Hauptstraße

Der Antrag auf Bauvorbescheid wurde am 11.04.2018 vom Antragsteller telefonisch zurückgezogen.

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.

Der Ausschuss hatte über den eingereichten Bauantrag bereits in der Ausschusssitzung vom 01.02.2018 entschieden und dem Antrag das gemeindliche Einvernehmen erteilt und der Errichtung außerhalb der festgesetzten bebaubaren Fläche zugestimmt.

Bei der Prüfung durch das Landratsamt wurde jedoch festgestellt, dass es bei der ursprünglichen Planung zu einer Überschneidung der Abstandsflächen kommt. Dies ist nicht zulässig.

Aus diesem Grund wurde die 16 m-Privilegierung verändert. Statt auf die nördliche und westliche Abstandsfläche findet die Privilegierung nun auf die nördliche und östliche Abstandsfläche Anwendung. Somit kommt es zu keiner Überschneidung der Abstandsfläche.

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.

Bauantrag zur Errichtung einer Überdachung der bestehenden Terrasse, Pröllerstraße, Fl.Nr.313/24

Der Antragsteller plant die bestehende, 25,83 m² große, Terrasse zu überdachen.

Grundsätzlich sind Terrassenüberdachungen verfahrensfrei. Diese übersteigt jedoch die Tiefe von 3 m und ist damit genehmigungspflichtig. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Jurastraße“. Dieser setzt für das Grundstück eine Grundflächenzahl von 0,4 fest und eine Geschossflächenzahl von 0,8. Durch die Terrasse samt Überdachung übersteigt die Bebauung die Grundflächenzahl um 0,03. Folglich ist eine Befreiung von der festgesetzten GRZ notwendig. Festsetzungen zur Terrassenüberdachung selbst enthält der Bebauungsplan nicht. Der notwendige Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Abstandsflächen aufgrund der Doppelhausbauweise liegt vor.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss Bauantrag zur Errichtung einer Überdachung der bestehenden Terrasse, Pröllerstraße, Fl.Nr.313/24 das gemeindliche Einvernehmen.

Antrag auf Bauvorbescheid über die Teilung des Grundstücks Fl.Nr. 3233/2 und den Neubau von zwei Einfamilienhäusern in Bauweise E+1 mit Garagen, Weinbergstraße

Die Antragsteller möchten das Grundstück an der Weinbergstraße mit einer Größe von 824 qm teilen und planen die entstehenden zwei Grundstücksteile je mit einem Einfamilienhaus in Bauweise E+1 und jeweils einer Doppelgarage zu bebauen. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Hang-Weinbergstraße“.

In der Sitzung vom 08.03.2018 versagte der Ausschuss der ursprünglichen Planung das gemeindliche Einvernehmen, vor allem im Hinblick auf die Würdigung nachbarlicher Interessen.

Die neue Planung sieht nun vor, dass die Zufahrt für das Hinterliegergrundstück nicht an der östlichen sondern an der westlichen Grundstücksgrenze verläuft, folglich direkt neben der bestehenden Zufahrt des Nachbargrundstücks. Die Möglichkeit der Erstellung eines Doppelhauses wurde durchdacht. Jedoch gelangten die Antragsteller zu dem Schluss, dass ein Doppelhaus für die unmittelbaren Nachbarn störender wirkt, als die derzeitige Planung.

Mit 10 : 0 Stimmen stellt der Bau- und Umweltausschuss den Antrag auf Bauvorbescheid über den Neubau von zwei Einfamilienhäusern in Bauweise E+1 in der Weinbergstraße zurück. Die Verwaltung soll bis zur GR-Sitzung im Mai 2018 mit den direkt betroffenen Nachbarn den Sachverhalt klären und die Ablehnungsgründe dokumentieren bzw. die Unterschriften einholen.

Reparaturarbeiten von Natursteinpflaster in mehreren Straßen

Die Verwaltung hat mehrere Abschnitte von Abflusrrinnen aus Granit und einen Pflasterbereich zur Reparatur ausgeschrieben.

Die Angebote belaufen sich auf ca 11.000,-- €.

Mit 10 : 0 Stimmen beschließt der Bau- und Umweltausschuss, die Reparaturarbeiten durchführen zu lassen.

49. 632- Bekanntgabe der Angebote zur Grabenausbesserung „Zur Hohen Linie“

Seit mehreren Jahren gibt es an der Hohen Linie Probleme mit dem „Wassergraben“. Der Abfluß des Regenwassers ist bei Starkregen nicht gewährleistet, da stark bewachsen und brüchig (eigentlich immer schon ein Provisorium).

Die Verwaltung hat nun die Erneuerung des Ablaufes ausgeschrieben bzw. anbieten lassen. Es handelt sich um das Verlegen von ca. 200 lfm Grabensohlensteine.

Die Angebote belaufen sich auf ca. 12.000 € - 14.000 €.

Mit 10 : 0 Stimmen beschließt der Bau- und Umweltausschuss, die Grabenausbesserung durchführen zu lassen.

Bekanntgabe der Angebote zur Vergabe der Objekt- und Ausführungsplanung Stichstraße „Zur Adlerseige“

In der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 20.07.2017 wurde festgelegt, dass der Ausbau der Stichstraße in 2019/2020 durchgeführt wird.

Die Verwaltung hat deshalb drei Ingenieurbüros zur Angebotsabgabe aufgefordert. Die Angebote liegen zwischen 36.500 € und 70.500 € (brutto).

Bekanntgabe der Angebote zur Vergabe Sanierung Ringstraße BA1

Bei der Sanierung der Ringstraße soll der erste Bauabschnitt im Jahr 2018 durchgeführt werden.

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigte in der Sitzung vom 21.10.2017 die Planunterlagen, damit die Ausschreibung der Arbeiten erfolgen konnte.

Die Angebotssumme liegt bei ca. 765.000 € (brutto).

geförderter Wohnungsbau –Gemeinschaftsraum

Im Rahmen des Architektenwettbewerbs sah der Entwurf des Architekturbüros Schönherr+Juli im Erdgeschoss des Hauses 4 einen Gemeinschaftsraum vor (siehe beigefügter Grundriss). Dieser soll allen Bewohnern der Häuser 3-5 für Veranstaltungen und Feierlichkeiten zur Verfügung stehen.

Der Investor der Häuser 1 und 2 möchte den, für seine Häuser geplanten, Gemeinschaftsraum nicht realisieren, damit mehr Wohnfläche entsteht.

Der Bau- und Umweltausschuss muss nun entscheiden, ob der geplante Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss des Hauses 3 oder 4 zur Ausführung kommen soll oder nicht.

Mit 10 : 0 Stimmen entscheidet sich der Bau- und Umweltausschuss keinen Gemeinschaftsraum zu erstellen.