

# 5. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

## Auszug aus der Niederschrift über die 5. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 05. Juli 2018 um 20.30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses

### TAGESORDNUNG

1. Genehmigung der Niederschriften der letzten Sitzung
2. Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses in Bauweise E+1 mit Garagen, Weinbergstraße, Fl.Nr. 3233/2
4. Bauantrag zum Umbau eines Wohnhauses, Isarstraße, Fl.Nr.2437
5. Bauantrag zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Carports, Dürerweg, Fl.Nr. 740/1
6. Bauantrag zum Neubau einer Schutzhütte für die Waldpädagogik.life gemeinnützige GmbH, Zur Hohen Linie, Fl.Nr.3785
7. Möglichkeit der Beauftragung eines Generalübernehmers beim geförderten Wohnungsbau
8. Bekanntgabe der Ausschreibungsergebnisse der Sonderingenieure beim geförderten Wohnungsbau Tegernheim
9. Bekanntgabe der Ausschreibungsergebnisse der Sanierung der Hallenbeleuchtung MZH
10. Informationen und Anfragen

Einstimmig genehmigte der Bau- und Umweltausschuss die Niederschriften der letzten beiden öffentlichen Sitzungen.

### **Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse**

In der nichtöffentlichen Sitzung am 07.06.2018 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- Der Bau- und Umweltausschuss erteilt den Auftrag zum Nachtrag über Elektroinstallationsarbeiten in der Mehrzweckhalle.
- Der Bau- und Umweltausschuss beschließt ein Tauschgrundstück anzukaufen.

### **Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses in Bauweise E+1 mit Garagen, Weinbergstraße, Fl.Nr. 3233/2**

In der Sitzung vom 08.03.2018 wurde das Einvernehmen zur Planung zweier Einzelhäuser aufgrund Nachbarschaftseinwendungen verweigert.

In der Sitzung vom 12.04.2018 wurde die neu eingereichte Voranfrage zurückgestellt, bis Klärungsgespräche mit den Nachbarn durchgeführt wurden.

In der letzten Sitzung vom 07.06.2018 wurde informiert, dass eine derartige Befreiung vom festgesetzten Baufenster nur mit Zustimmung aller Nachbarn möglich ist. Eine Änderung des Bebauungsplans lehnte der Ausschuss ab.

Nun möchten die Antragsteller das Grundstück mit einem Doppelhaus und zwei Doppelgaragen bebauen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Hang – Weinbergstraße“.

Die Erschließung ist gesichert und die notwendige Anzahl an Stellplätzen eingeplant. Die Nachbarbeteiligung wurde mittels Anschreiben durch die Gemeinde (Antrag nach Art. 66 BayBO) durchgeführt. Von den fünf Angrenzern haben drei der Planung zugestimmt. Von den anderen beiden wurden keine Einwände vorgebracht.

Der Bau- und Umweltausschuss entscheidet sich beim Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses in Bauweise E+1 mit Garagen, Weinbergstraße, Fl.Nr. 3233/2 in folgender Weise:

- Mit 8 : 2 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung vom festgesetzten Baufenster.
- Mit 8 : 2 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von der festgesetzten Fläche für Garagen. Die südliche Garage soll um 1,5 m in das Grundstück gerückt werden.
- Mit 7 : 3 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von der festgesetzten Dachform.
- Mit 9 : 1 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung für eine Dachneigung unterhalb von 26 Grad.
- Mit 9 : 1 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von der festgesetzten Firstrichtung.
- Mit 7 : 3 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung vom festgesetzten Mindestverhältnis Länge zu Breite (1,3 statt 1,25).

### **Bauantrag zum Umbau eines Wohnhauses, Isarstraße, Fl.Nr. 2437**

Die Antragstellerin beabsichtigt den Ausbau des Dachgeschosses in ein Vollgeschoss durch Erhöhung des Kniestocks und damit eine Umwandlung der Bauweise von E+D auf E+1. Des Weiteren soll ein Anbau mit Eingangsbereich und ein Balkon errichtet werden.

In der Sitzung vom 21.07.2016 erteilte der Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen für einen Anbau im Norden des Wohnhauses mit der Befreiung auf Überschreitung des Baufensters und einer Befreiung hinsichtlich der zulässigen Breite für Anbauten. Der Antrag wurde vom LRA genehmigt.

Der genehmigte Anbau wurde nicht ausgeführt.

In der Sitzung vom 20.07.2017 wurde einem neu eingereichten Antrag das gemeindliche Einvernehmen aufgrund der Anbaugröße versagt. Nach Umplanungen lehnte der Ausschuss in der Sitzung vom 26.10.2017 es einstimmig ab, das gemeindliche Einvernehmen für die damals vorliegende Planung in Aussicht zu stellen.

Nun wurde nochmals eine veränderte Planung eingereicht.

Das Grundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „Bachstraße“.

Folgende Befreiungen sind notwendig:

- Befreiung von der festgesetzten Bauweise E+D (geplant E+1)
- Befreiung von der festgesetzten Dachneigung 36-40 Grad (geplant 22 Grad)
- Befreiung vom festgesetzten Baufenster
  - Überschreitung süd-östliche Baugrenze um 2 m
  - Überschreitung nord-westliche Baugrenze um 5 m
    - 3 m Überschreitung aufgrund Anbau
    - 2 m Überschreitung aufgrund Eingangsbereich
- Befreiung vom festgesetzten Maß von Anbauten:

- „Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes untergeordnet sind (max. ¼ der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes)“
  - Überschreitung der vorgeschriebenen Länge um 0,87 m
  - Überschreitung der vorgeschriebenen Breite um 0,55 m

Die Erschließung ist gesichert, die Zahl der notwendigen Stellplätze wird eingehalten und die einzigen Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag zum Umbau eines Wohnhauses, Isarstraße, Fl.Nr. 2437 das gemeindliche Einvernehmen.

### **Bauantrag zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Carports, Fl.Nr.740/1, Dürerweg**

In der Sitzung vom 01.02.2018 hatte der Ausschuss einem Bauantrag für ein Mehrfamilienhaus (vier Wohnungen) mit Tiefgarage das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der Antragsteller bringt nun einen neuen Bauantrag ein, in dem er auf dem oben genannten Grundstück zwei Doppelhaushälften mit Carports errichten möchte.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des „Einfachen Bebauungsplans zwischen der Hauptstraße, der Ringstraße, dem Fuchsendgang, dem Mittelweg und dem Dürerweg“. Da es sich nur um einen einfachen Bebauungsplan handelt, richtet sich die Zulässigkeit zusätzlich nach § 34 BauGB.

Der Antrag entspricht allen Festsetzungen des Bebauungsplans und fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach der Stellplatzverordnung ist eingehalten.

Der Antragsteller plant die Carports direkt an der Grundstücksgrenze zu errichten. Dies kann nach § 2 S.2 GaStellV gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen.

Mit 7 : 3 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Carports, Fl.Nr.740/1, Dürerweg das gemeindliche Einvernehmen.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Errichtung der Carports direkt an der Grundstücksgrenze nicht zulässig ist. Zur Verkehrssicherheit soll ein Abstand zur Grundstücksgrenze von 1,5 m eingehalten werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Carports laut § 10 des Bebauungsplans extensiv zu begrünen sind.

### **Bauantrag zum Neubau einer Schutzhütte für die Waldpädagogik.life gGmbH, Fl.Nr. 3785**

Die Antragstellerin plant einen Waldkindergarten zu betreiben. Aus diesem Grund möchte sie auf dem Gelände des ehemaligen Waldspielplatzes eine ca. 25,6 m<sup>2</sup> große Schutzhütte mit überdachter Terrasse (ca. 20 m<sup>2</sup>), einen 12 m<sup>2</sup> großen Schuppen zum Kochen, einen 12 m<sup>2</sup> großen Geräteschuppen, sowie eine Außentoilette errichten.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Das Vorhaben könnte nach § 35 I Nr. 4 BauGB privilegiert sein, da ein Waldkindergarten aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung (Waldpädagogik nur im Wald möglich) nur im Außenbereich ausgeführt werden soll.

Laut Ansicht der Gemeindeverwaltung stehen keine Öffentlichen Belange (insbesondere die des § 35 III BauGB) entgegen.

Bei privilegierten Vorhaben ist eine **ausreichende** Erschließung notwendig.

Die Schutzhütte ist über einen nicht ausgebauten Privatweg und den vorhandenen Waldparkplatz erreichbar.

Ein Wasser- und Abwassertank ist laut Antragstellerin nicht notwendig. Auch die Toilette benötigt keinerlei Wasserver- und entsorgung, da es sich dabei um eine natürliche Toilette handelt.

Somit ist aus Sicht der Gemeindeverwaltung eine ausreichende Erschließung gesichert.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag zum Neubau einer Schutzhütte für die Waldpädagogik.life gemeinnützige GmbH, Fl.Nr. 9785, Zur Hohen Linie das gemeindliche Einvernehmen.

### **Möglichkeit der Beauftragung eines Generalübernehmers beim geförderten Wohnungsbau Tegernheim**

Beim Projekt des geförderten Wohnungsbaus in Tegernheim besteht die Möglichkeit die gesamte Ausführungsleistung einem sog. Generalübernehmer zu übergeben.

Die Vergabestelle der Regierung hat von einer möglichen Beauftragung eines Generalübernehmers abgeraten, da die Gemeinde keine Kontrolle über die Subunternehmer hat, die Gefahr besteht, dass viele Nachträge eingereicht werden und somit kein wirtschaftlicher Vorteil besteht und oftmals später technische Probleme auftreten, da es keine technische Überwachung gibt. Letzteres könnte durch eine Beauftragung des TÜV-Rheinland gelöst werden.

Die Beauftragung eines Generalunternehmers ist laut Aussage der Vergabestelle der Regierung und der Förderstelle nicht möglich.

Mit 10 : 0 Stimmen beschließt der Bau- und Umweltausschuss die Beauftragung eines Generalübernehmers in Betracht zu ziehen.

### **Bekanntgabe der Ausschreibungsergebnisse der Sonderingenieure beim geförderten Wohnungsbau**

Für den geförderten Wohnungsbau wurden folgende Planungstätigkeiten ausgeschrieben.

#### Durchführung der Tragwerksplanung:

Es wurden 5 Ingenieurbüros angeschrieben.

Es wurden 3 Angebote abgegeben.

Die Angebote liegen zwischen Honorarzone II und III, Mindest- und Mittelsatz

#### Durchführung der Elektroplanung:

Es wurden 3 Ingenieurbüros angeschrieben.

Es wurden 2 Angebote abgegeben.

Die Angebote liegen in Honorarzone II, Mindestsatz

#### Durchführung der Heizung-, Lüftung- und Sanitärplanung:

Es wurden 3 Ingenieurbüros angeschrieben.

Es wurden 3 Angebote abgegeben.

Die Angebote liegen in Honorarzone II, Mindestsatz

Durchführung der Planung der Freianlagen:

Es wurden 2 Architekturbüros angeschrieben.

Es wurden 2 Angebote abgegeben.

Die Angebote liegen in Honorarzone III, Mindestsatz

**Bekanntgabe der Ausschreibungsergebnisse der Sanierung der  
Hallenbeleuchtung MZH**

Die Arbeiten zur Sanierung der Hallenbeleuchtung wurden öffentlich ausgeschrieben.

Die Submission findet am 28.06.2018 statt. Aus diesem Grund kann der Rahmen der eingehenden Angebote erst in der Sitzung bekannt gemacht werden.

Laut Berechnung des Ingenieurbüros könnten die Angebote bei ca. 100.000 € liegen.