

6. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Auszug aus der Niederschrift über die 6. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 02. August 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 Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Stellplätzen, Bergweg, Fl.Nr. 3571/4
4. Antrag auf Errichtung einer Zufahrt über Gewässer 3. Ordnung der Gemeinde Tegernheim, Bergweg, Fl.Nr.3571/4 Teilfläche
5. Antrag auf isolierte Befreiung zur Gartengestaltung mit Stützmauern und Auffüllungen, Am Mittelberg, Fl.Nr.3555
6. Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses, Ringstraße, Fl.Nr.159/2
7. Antrag auf isolierte Befreiung- Errichtung einer Sichtschutzwand aus Holz/Gambionen, Dahlienweg, Fl.Nr. 714/7
8. Antrag auf isolierte Befreiung- Errichtung einer Sichtschutzwand aus Holz/Gambionen, Dahlienweg, Fl.Nr. 714/5
9. Tektur zu 34/18: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Am Hölzl 2, Fl.Nr. 3487/5
10. Bekanntgabe der Ausschreibungsergebnisse ELA-Anlage Mehrzweckhalle
11. Bekanntgabe Vergabe WC-Trennwände und Brandschutz-Sporthallenaußentüren Mehrzweckhalle
12. Informationen und Anfragen

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

Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse

In der nichtöffentlichen Sitzung am 05.07.2018 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- Der Bau- und Umweltausschuss ermächtigt den Bürgermeister in Grundstücksgeschäfte einzusteigen.
- Der Bau- und Umweltausschuss beschließt mehrere Grundstücke zu erwerben.
- Beim geförderten Wohnungsbau wird die Tragwerksplanung an das Ingenieurbüro Hofmann & Tibad PartGmbH, die Elektroplanung an die Ingb. UNI- TEC Projekt GmbH, die HLS-Planung an lbmp ingenieur gmbh & co.kg und die Freianlagenplanung an s+j architekten vergeben.
- Die Arbeiten zur Hallenbeleuchtung in der Mehrzweckhalle werden an die Fa. Fürbacher aus Beratzhausen vergeben.

- Der erste Nachtrag beim Projekt „Ringstraße BA 1“ wird genehmigt.
- Mehrere Nachträge für die MZH werden genehmigt.
- Bei der Umlegung der bestehenden Wasserversorgungsleitung und Straßenbeleuchtung Weinbergstraße wurde die Verwaltung zur Unterzeichnung der Kostenübernahmeerklärung ermächtigt.

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Stellplätzen
sowie Antrag auf Errichtung einer Zufahrt über Gewässer 3. Ordnung
Bergweg, Fl.Nr. 3571/4**

Für das beantragte Bauvorhaben erteilte das Landratsamt in gemeindlichem Einvernehmen einen positiven Vorbescheid am 30.06.2015.

In der Sitzung vom 07.06.2018 versagte der Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zur Verlängerung des Vorbescheids.

Der bestehende Vorbescheid vom 30.06.2015 gilt nach Art. 71 BayBO drei Jahre lang und somit bis zum 30.06.2018.

Am 28.06.2018 hat der Bauherr nun einen Bauantrag eingereicht. Aufgrund der sog. „Bindungswirkung“ des Vorbescheids ist die Gemeinde bei diesem Bauantrag an die im Vorbescheid geklärten Fragen gebunden. Dieser beschied die planungsrechtliche Zulässigkeit des in der Voranfrage angefragten Bauvorhabens mit einigen Auflagen.

Im eingereichten Bauantrag weicht die Situierung, von der im Vorbescheid genehmigten, geringfügig ab. Der Ausschuss ist an diese Situierung folglich nicht gebunden und könnte diese, wie im Vorbescheid genehmigt, verlangen. Dies müsste in den Beschlussvorschlag aufgenommen werden.

Die Dachform, die Dachneigung, die Höhen sowie die Bauweise E+1 sind mit den Angaben im Vorbescheid identisch. Hier gilt folglich die Bindungswirkung.

Die Nachbarbeteiligung wird auf Antrag nach Art. 66 BayBO durch die Gemeinde durchgeführt. Einwendungen liegen noch nicht vor.

Die notwendige Anzahl der Stellplätze wird eingehalten.

Eine weitere Auflage des Vorbescheids ist, dass die Erschließung, insbesondere die Zufahrt, im abschließenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Für das Grundstück besteht laut Grundbuchauszug vom 31.07.18 ein Geh- und Fahrrecht über Fl.Nr. 3572. Der Antragsteller plant jedoch eine Zufahrt über eine bestehende Zufahrt über Gewässer 3. Ordnung. Da die Zufahrt teilweise auf dem Grundstück der Gemeinde liegt, beantragt der Bauherr die Zustimmung der Gemeinde zur Nutzung dieser Zufahrt.

Für die geplante Zufahrt führt der Bauherr an, die dortige Verkehrssituation durch eine Zufahrt zu entschärfen. Die erforderlichen Stellplätze müssten jedoch an anderer Stelle, wie im Bauantrag beantragt, nachgewiesen werden.

Für die Wasser- und Abwasserversorgung besteht laut Grundbuchauszug vom 31.07.2018 ein Ver- und Entsorgungsleitungsrecht auf Fl.Nr.3572.

Mit 5 : 4 Stimmen beschließt der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tegernheim dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Stellplätzen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, soweit die Situierung der des Vorbescheids entspricht.

Mit 0 : 9 Stimmen beschließt der Bau- und Umweltausschuss einer Zufahrt über Gewässer 3. Ordnung zuzustimmen. Der Antrag ist somit abgelehnt.

Antrag auf isolierte Befreiung zur Gartengestaltung mit Stützmauern und Auffüllungen, Am Mittelberg, Fl.Nr. 3555

Die Antragsteller beabsichtigen im Zuge der Gartengestaltung Stützmauern zu errichten und das Gelände aufzufüllen.

Der dort gültige Bebauungsplan „Hartgraben-Mittelberg“ setzt fest, dass

- Mauern nur in Zusammenhang mit der Unterbringung von Müllbehältern, Klingel- und Sprechanlagen bis zu einer Höhe von 1,2 m im Zugangsbereich zulässig sind. (Ziffer 15)
- Die natürliche Geländeoberfläche nur im Bereich zwischen Straße und rückwärtiger Gebäudekante auf Straßenhöhe aufgefüllt werden darf und die Übergänge als Böschung herzustellen sind. (Ziffer 9)

Somit erfordert die Planung eine isolierte Befreiung von den eben genannten Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Erteilung liegt im Ermessen der Gemeinde.

In der Sitzung vom 26.10.2017 wurde ein bereits gestellter Antrag nach örtlicher Besichtigung einstimmig abgelehnt. Einwendungen eines Nachbarn lagen vor.

Aufgrund eines Gesprächs mit der Verwaltung am 20.06.18 wurde nun eine neue Planung eingereicht. Diese unterscheidet sich in folgenden Punkten vom ursprünglichen Antrag:

- Nach der Terrasse ist eine 20 cm hohe Stufe geplant.
- Geringere Auffüllung und damit abschüssigere Rasenfläche.
- Eine Rigole zur Regenwasserversickerung soll erstellt werden.
- Eine Rasenkante ist zwischen Rasen und Böschung geplant, die Regenwasser zurückhalten soll.

Von den vier Nachbarn haben drei zugestimmt. Ein Nachbar bringt gegen diese Planung Einwände vor. Diese beziehen sich zum einen auf die Höhe der Auffüllung und zum anderen auf die Entwässerung der Gartenfläche.

In der Ermessensprüfung der Gemeinde muss die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Folglich müssen die nachbarlichen Interessen gewürdigt werden.

Mit 9 : 0 Stimmen lehnt der Bau- und Umweltausschuss die isolierte Befreiung zur Gartengestaltung mit Stützmauern und Auffüllungen, Am Mittelberg, Fl.Nr. 3555 ab. Die Höhe der Auffüllung wird aufgrund der Hanglage des Grundstücks und des somit bereits ansteigenden Geländes als unangemessen hoch betrachtet. Auffüllungen auf das Niveau des östlichen Nachbargrundstücks Fl.Nr. 3555/11 würden als angemessen betrachtet.

Bauantrag über den Neubau eines Mehrfamilienhauses, Ringstraße 15, Fl.Nr. 159/2

In der Sitzung am 07.06.2018 hat der Ausschuss den Bauantrag abgelehnt. Gründe waren:

- über die Sicherung der Zufahrt liegen keine Unterlagen vor
- die Berechnung der Grundfläche ist nicht nachvollziehbar
- die Abstandsflächen werden nicht eingehalten.

Der Ausschuss hat erklärt, er könne sich auf diesem Grundstück ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten vorstellen. Die Stellplätze seien oberirdisch nachzuweisen. Die Zufahrt mit einer Fahrbahnbreite von 3,50 Metern sei notariell zu sichern.

Die Verwaltung gab dieses Ergebnis am 21.06.2018 an die Antragstellerin weiter und bat mitzuteilen, ob der Bauantrag trotzdem an das Landratsamt weitergeleitet werden solle.

Mit Schreiben vom 03.07.2018 erklärte die Antragstellerin, die Forderung des Ausschusses nach einem Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten sei ihr nicht klar. Auch die Forderung, die Stellplätze oberirdisch nachzuweisen, sei für sie weder rechtlich noch städtebaulich nachvollziehbar. Sie bittet, ihr zu diesen beiden Vorgaben die jeweilige Rechtsgrundlage mitzuteilen.

Weiter bittet sie, den Bauantrag mit den beigefügten Unterlagen noch einmal dem Ausschuss vorzulegen oder den Bauantrag mit den beigefügten Unterlagen dem Landratsamt zur Genehmigung vorzulegen.

Die Berechnungen in den Unterlagen weichen teilweise vom alten Bauantrag ab, so dass dies als neuer Antrag zu werten ist.

Die Antragstellerin legt mit o.a. Schreiben folgende weitere Unterlagen vor:

- Nutzungserlaubnis, ihr Grundstück Fl.Nr. 159/1 auf einer Breite von 3,50 m zu überfahren, um die Tiefgarage zu erreichen und um auf einer Breite von 1,50 m das neu zu errichtende Gebäude auf Fl.Nr. 159/2 zu begehen.
- Flächen- und Massenermittlung zum Bauantrag von 07.05.2018
- Baubeschreibung zum Bauantrag vom 09.05.2018
- Erklärung zur Übernahme von Abstandsflächen für Fl.Nr. 159/2 auf ihr Grundstück Fl.Nr. 159/1 mit Lageplan
- Grundbuchauszug mit Eintragung des Geh- und Fahrtrechts für den jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr. 159/1

Die Verwaltung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

- bei der neu beigefügten Baubeschreibung ist die Grundfläche von bisher 229,74 m² auf 306,69 m² erhöht. Dadurch erhöht sich auch die GRZ von 0,52 auf 0,70

- bei der beigefügten Flächen- und Massenermittlung ist die Grundfläche mit 306,69 m² aufgeschlüsselt und nachvollziehbar.
- bei der Flächen- und Massenermittlung ist eine Seite 5 neu hinzugekommen mit Berechnung der GFZ, der Baumasse und der Stellplätze
- das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.
- Die Antragstellerin hat einer Übernahme der Abstandsflächen auf das auch in ihrem Eigentum befindliche Grundstück Fl.Nr. 195/1 zugestimmt. Dort steht allerdings ein Gebäude, das auch Abstandsfläche erzeugt. Die Abstandsflächen des Bestandsgebäudes und die des neu zu errichtenden Gebäudes würden sich voll überdecken, was nach Art. 6 Abs. 3 BayBO nicht zulässig ist.

Ergebnis:

- Das Vorhaben fügt sich bezüglich Art und Bauweise in die nähere Umgebung ein. Bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben nicht ein. Die höchste bestehende GRZ im Gebiet wird um 0,22 überschritten. Die höchste GFZ im Gebiet um 0,23.
- Die Abstandsflächen überlappen sich. Dies ist nicht zulässig. Aufgrund der geringeren Abstandsflächen kann es zu einer Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse kommen.
- Die Erschließung kann notariell gesichert werden.
- Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird eingehalten.
- Von den Nachbarn hat keiner zugestimmt.

Mit 9: 0 Stimmen lehnt der Ausschuss es ab, dem Bauantrag über den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 159/2, Ringstraße, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, da es sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht einfügt und durch die geringeren Abstandsflächen es zu einer Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse kommen kann.

Antrag auf isolierte Befreiung – Errichtung einer Sichtschutzwand aus Holz/Gambionen, Dahlienweg, Fl.Nr. 714/7

Der Antragsteller möchte an der Südseite seines Grundstücks zum Geh- und Radweg hin einen Sichtschutz errichten. Dieser soll 2 Meter hoch werden. Der Bebauungsplan sieht nur Maschendraht-, Metall- oder Holzzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 Meter vor.

Begründet wird dies damit, dass die Häuser sehr nahe am Weg liegen und somit jeder, der diesen Weg benützt, Einblick ins Wohnzimmer hat.

Die Aussage des Antragstellers, dass bereits im letzten Jahr Gespräche mit 1. und 3. Bürgermeister geführt wurden, verneint GR Wesselsky.

GR Wesselsky bemängelt die Begründung des Antrags. Sichtschutz als Grund, könnte in einer Vielzahl von anderen Fällen ebenfalls angeführt werden.

Eine Gambionenlösung wird kritisch gesehen. Eine Lösung mit Hecke wird diskutiert.

Mit 8 : 1 Stimme lehnt der Ausschuss den Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Zentralsportanlage“ zum Errichten einer Sichtschutzwand mit einer Höhe von 2 Metern an der Südseite des Grundstücks Dahlienweg 24, Fl.Nr. 714/7 ab.

Antrag auf isolierte Befreiung – Errichtung einer Sichtschutzwand aus Holz/Gambionen, Dahlienweg, Fl.Nr. 714/5

(siehe Beschluss Nr. 98.6024)

Mit 8 : 1 Stimme lehnt der Ausschuss den Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Zentralsportanlage“ zum Errichten einer Sichtschutzwand mit einer Höhe von 2 Metern an der Südseite des Grundstücks Dahlienweg 24, Fl.Nr. 714/5 ab.

Tektur zu 34/18: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Am Hölzl 2, Fl.Nr. 3487/5

Da von der geplanten Terrasse eine größere Fläche, aufgrund des geringen Abstands zum Nachbargrundstück, nicht genutzt werden kann, sondern zu begrünen ist (Prüfung LRA), hat die Antragstellerin nun eine Tektur eingereicht. Sie möchte aus oben genanntem Grund die Terrasse an anderer Stelle erweitern (in Anlage 1 markiert). Die geplante Erweiterung misst ca. 4,7m x 3,5 m.

Sollte der Tektur nicht zugestimmt werden, so bietet die Antragstellerin eine Alternative an, bei der nur eine halb so große Erweiterung erfolgt. (Siehe Anlage 1).

Da über dieses Vorhaben mehrmals beraten wurde, soll das Einvernehmen der Gemeinde für diese Tektur durch Entscheidung des Bau- und Umweltausschusses ergehen.

Zuletzt erteilte der Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung vom 07.06.2018 einstimmig das gemeindliche Einvernehmen zum bestehenden Bauantrag.

Mit 9 : 0 Stimmen stimmt der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tegernheim der Tektur zu 34/18: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Am Hölzl 2, Fl.Nr. 3487/5 zu.

Bekanntgabe der Ausschreibungsergebnisse ELA-Anlagen MZH

Die Arbeiten zur Sanierung der elektrischen Lautsprecheranlage (ELA) in der Mehrzweckhalle wurden öffentlich ausgeschrieben.

Die Ausschreibung wurde im Staatsanzeiger, in der Zeitung und auf der Homepage der Gemeinde bekannt gemacht.

Die Submission fand am 27.07.2018 statt.

Das Angebot liegt bei ca. 34.000 €.

Die Kostenberechnung des Ingenieurbüros liegt bei ca. 30.000 € liegen.

Der Beschluss erfolgte in der nichtöffentlichen Sitzung.

Bekanntgabe Vergabe der Arbeiten zur Sanierung der MZH – WC Trennwände und Brandschutz – Sporthallenaußentüren

Die Arbeiten zur Sanierung der WC-Trennwände in der Mehrzweckhalle wurden öffentlich ausgeschrieben.

Die Arbeiten zur Sanierung der Brandschutz – Sporthallenaußentüren wurden beschränkt ausgeschrieben.

Die öffentliche Ausschreibung wurde im Staatsanzeiger, in der Zeitung und auf der Homepage der Gemeinde bekannt gemacht.

Die Submission der Brandschutz-Sporthallenaußentüren findet am 03.08.2018 statt.

Die Submission der WC-Trennwände findet am 10.08.2018 statt und damit erst nach der Sitzung statt.

Laut Berechnung des Ingenieurbüros könnte das Angebot für die Brandschutz-Sporthallenaußentüren bei ca. 35.000 € und für die WC-Trennwände bei ca. 24.000 € liegen.

Über die Vergabe wird in der nichtöffentlichen Sitzung entschieden.