

# 8. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

**Auszug aus der Niederschrift über die 8. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 25. Oktober 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. Bauantrag zum Anbau einer Wohnung an ein bestehendes Mehrfamilienhaus, Fl.Nr.868/1, Hochstraße
  4. Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.Nr.238/7, Böhmerwaldstraße
  5. Antrag auf Bauvorbescheid zur Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses und Rückbau des bestehenden Gebäudes, Fl.Nr.3169/1, Weinbergstraße
  6. Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit seniorengerechten, barrierefreien Wohnungen, Fl.Nr.247/7, Bayerwaldstraße
  7. Neubau eines Einfamilienhauses als E+1 Typ mit Doppelgarage, Fl.Nr.3531, Klöpfelweg
  8. Bekanntgabe Ausschreibungsergebnisse Alu-Flurtürelemente für die Sanierung der Mehrzweckhalle
  9. Bekanntgabe Ausschreibungsergebnisse Kampfmitteluntersuchung Tegernheim Süd-West-I
  10. Informationen und Anfragen

Die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung. Wurde einstimmig genehmigt.

## **Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse**

In der letzten nichtöffentlichen Sitzung am 27.09.2018 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- Die Nachträge Nr. 4, Nr.5 und Nr. 6 zu den Elektroinstallationsarbeiten in der Mehrzweckhalle wurden genehmigt.
- Die Elektroarbeiten für die Lüftungszentralen in der MZH wurden an die Fa. W&T Regensburg zu vergeben.

## **Bauantrag zum Anbau einer Wohnung an ein bestehendes Mehrfamilienhaus, Fl.Nr.868/1, Hochstraße**

Die Antragsteller beabsichtigen an das bestehende Mehrfamilienhaus einen mehrgeschossigen Anbau mit einer Wohnung zu errichten. Das Grundstück liegt nicht im Gebiet eines qualifizierten Bebauungsplans und damit im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit richtet sich folglich nach § 34 BauGB.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und nach der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird nachgewiesen. Eine geänderte Situierung der Stellplätze sollte bis zur Sitzung eingereicht werden. Dies erfolgte nicht.

Von den fünf Nachbarn haben vier dem Vorhaben zugestimmt. Vom anderen Nachbarn liegen der Verwaltung keine Einwendungen vor.

Mit 9 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag zum Anbau einer Wohnung an ein bestehendes Mehrfamilienhaus, Fl.Nr.868/1, Hochstraße das gemeindliche Einvernehmen. Auf den Stellplatz Nr.1 sollte verzichtet werden.

### **Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.Nr.238/7, Böhmerwaldstraße**

Die Antragsteller planen die Errichtung eines Einfamilienhauses in der Bauweise E+1 mit einer dazugehörigen Garage. Das Grundstück liegt nicht im Gebiet eines qualifizierten Bebauungsplans und damit im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit richtet sich folglich nach § 34 BauGB. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

Nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tegernheim sind zwei Stellplätze erforderlich. In den Unterlagen ist lediglich ein Stellplatz in der Garage dargestellt.

Die Nachbarbeteiligung wird durch die Gemeinde durchgeführt.

Mit 9 : 0 Stimmen stellt der Bau- und Umweltausschuss den Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.Nr.238/7, Böhmerwaldstraße zurück. Der fehlende Stellplatz soll in den Unterlagen angegeben werden, damit die Situierung des Stellplatzes geprüft werden kann.

### **Antrag auf Bauvorbescheid zur Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses und Rückbau des bestehenden Gebäudes, Fl.Nr.3169/1, Weinbergstraße**

Die Antragstellerin plant das bestehende Gebäude auf dem Grundstück abzureißen und ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen in Bauweise E+1 zu errichten.

Das Grundstück liegt nicht im Gebiet eines qualifizierten Bebauungsplans und damit im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit richtet sich folglich nach § 34 BauGB.

Das Vorhaben fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung und der Bauweise in die nähere Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

Die erforderlichen 10 Stellplätze sind vorgesehen.

Bezüglich der Nachbarbeteiligung wird ein Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag gem. Art.71 IV HS.2 BayBO gestellt.

Mit 9 : 0 Stimmen verweigert der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Bauvorbescheid zur Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses und Rückbau des bestehenden Gebäudes, Fl.Nr.3169/1, Weinbergstraße das gemeindliche Einvernehmen. Das Vorhaben fügt sich nicht bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein. Die Stellplätze sind anders zu situieren.

## **Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen, Fl.Nr. 247/7, Bayerwaldstraße**

Die Antragsteller planen auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten und 11 Stellplätzen in Bauweise E+I+D zu errichten. Das Grundstück liegt nicht im Gebiet eines qualifizierten Bebauungsplans und damit im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit richtet sich folglich nach § 34 BauGB.

Das Vorhaben fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenheit der näheren Umgebung ein.

Auch bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung könnte sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen. So liegen beispielsweise GRZ und GFZ innerhalb der Werte der umliegenden Gebäude. Die Traufhöhe der umliegenden Gebäude wird um gerademal 10 cm überschritten. Die Firsthöhe ist um 0,67m bzw. 1,06 m höher als die der Angrenzer. (Zum Einfügen bezüglich der Höhen siehe beigefügten Plan).

Die erforderlichen 11 Stellplätze sind vorgesehen.

Nach Auffassung des Ausschusses fügt sich das Vorhaben bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung nicht ein. So ist beispielsweise die Firsthöhe der umliegenden Gebäude um über einen halben Meter überschritten. Die Erschließung ist nicht gesichert, da die Zufahrt in Bezug auf die besonders hohe Anzahl an Wohneinheiten für ein Hinterliegergrundstück als nicht ausreichend erachtet wird. Es sollen mind. 2 zusätzliche Besucherstellplätze vorgesehen werden. Diese sind aufgrund der Zufahrtssituation und der bereits prekären Park- und Verkehrssituation in der Bayerwaldstraße zwingend notwendig. Außerdem wünscht der Ausschuss eine rechteckige Form des Gebäudes um die massive Wirkung des Gebäudes zu verringern.

Mit 9 : 0 Stimmen verweigert der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen, Fl.Nr. 247/7, Bayerwaldstraße das gemeindliche Einvernehmen.

## **Antrag auf Bauvorbescheid; Neubau eines Einfamilienhauses als E+1 Typ mit Doppelgarage, Fl.Nr.3531, Klöpfelweg**

Die Antragstellerin plant auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus in Bauweise E+1 und Doppelgarage zu errichten.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Da das Vorhaben nicht nach § 35 I BauGB privilegiert ist, richtet sich die Zulässigkeit nach § 35 II BauGB. Es könnten öffentliche Belange im Sinne des § 35 III BauGB beeinträchtigt sein.

Des Weiteren liegt das Grundstück teilweise im Landschaftsschutzgebiet.

Eine Bebauung ist hier jedoch nicht grundsätzlich unzulässig.

Aufgrund der besonderen Lage des Grundstücks nahe dem Ortsrand, kann die Auffassung vertreten werden, dass eine Genehmigung keine Bezugsfälle schafft.

Die Erschließung ist gesichert.

Im August 2017 wurde das Grundstück durch die jetzige Eigentümerin erworben.

Bezüglich des dann eingereichten Antrags fand am 28.09.2017 eine Ortsbesichtigung durch den Bau- und Umweltausschuss statt. In der darauffolgenden Sitzung wurde der Antrag abgelehnt, bis die wasserwirtschaftlichen Belange geklärt sind.

Nach Vorlage der wasserrechtlichen Stellungnahme, die aus rein wasserrechtlicher Sicht eine Bebauung für möglich hält, wurde der damalige Antrag erneut eingebracht, in der Sitzung vom 01.02.2018 jedoch abgelehnt.

Nun hat der Antragsteller umgeplant. Die Gebäudelänge wurde um 3 m verkürzt und das Hauptgebäude direkt an der Garage situiert.

Der Antragsteller bringt vor, dass eine Bebauung im Landschaftsschutzgebiet nicht grundsätzlich unzulässig ist. Dies sei ein gewichtiger Entscheidungsgrund in der letzten Sitzung gewesen.

Bezüglich der Planung für die Sitzung vom 01.02.2018 liegen dem Landratsamt Einwendungen vor. In den Einwendungen eines Nachbarn wurde u.a. das durchgeführte wasserrechtliche Gutachten beantragt. Des Weiteren wird Bezug genommen auf das oben genannte Gerichtsverfahren. Wobei korrigiert werden muss, dass die Klage nicht durch das Gericht abgewiesen, sondern durch den Kläger zurückgezogen wurde.

Mit 6 : 3 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses als E+1 Typ mit Doppelgarage, Fl.Nr.3531, Klöpfelweg das gemeindliche Einvernehmen.

### **Bekanntgabe Ausschreibungsergebnisse**

#### **Alu-Flurtürelemente für die Sanierung der Mehrzweckhalle**

Die notwendigen Alu-Flurtürelemente wurden bereits zweimal öffentlich ausgeschrieben. In beiden Verfahren ging kein Angebot zu.

Aus diesem Grund wurden nun im Zuge einer freihändigen Vergabe zwei Anbieter angeschrieben und um Angebotsabgabe gebeten.

Die Angebote liegen bei ca. 80.000 €.

### **Bekanntgabe Ausschreibungsergebnisse**

#### **Kampfmitteluntersuchung für das Baugebiet Tegernheim Süd-West-I**

Nach der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 15.04.2010 zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel besteht für Gemeinden bei der Bauleitplanung eine Ermittlungs- und Aufklärungspflicht. Aus diesem Grund wurde in der Gemeinderatssitzung am 11.10.2018 der Beschluss gefasst eine Untersuchung durchzuführen.

Im Zuge einer freihändigen Vergabe wurden nun drei Unternehmen um Angebotsabgabe gebeten.

Es wird von Kosten i.H.v. ca. 10.000 € ausgegangen.