

9. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Auszug aus der Niederschrift über die 9. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 29. November 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 zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.Nr.238/7, Böhmerwaldstraße
4. Bauantrag zum Anbau an das bestehende Wohnhaus mit integrierter Garage, Fl.Nr.3599/4, Schluchtweg
5. Antrag auf Bauvorbescheid für den Abriss des Bestandsgebäudes und Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Fl.Nr. 229,229/2 und 229/7, Hauptstraße
6. Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses, Fl.Nr. 2951/11, Hauptstraße
7. Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Fünffamilienhauses sowie 10 Stellplätzen, Fl.Nr.299, Bayerwaldstraße
8. Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Fünffamilienhauses sowie 11 Stellplätzen, Fl.Nr. 247/7, Bayerwaldstraße
9. Tektur- Bauantrag zum Umbau eines Wohnhauses, Fl.Nr. 2437, Isarstraße
10. Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit jeweils einer Einzelgarage, Fl.Nr.714/2, Dahlienweg
11. Bebauungs- und Grünordnungsplan Tegernheim Süd-West-I
Behandlung der zur erneuten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
12. Bekanntgabe der Ausschreibungsergebnisse für die Fachplaner zum Projekt „Erweiterung Kinderhaus“
13. Informationen und Anfragen

Einstimmig wurde die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses genehmigt.

Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse

In der letzten nichtöffentlichen Sitzung am 25.10.2018 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- Die Nachträge Nr. 7 und 9 zur ELA (Lautsprecheranlage) sowie der Nachtrag Nr. 2 zur Hallenbeleuchtung bezüglich der Sanierung der Mehrzweckhalle wurden genehmigt.
- Zur Sanierung der Mehrzweckhalle wurde das Gewerk Alu-Flurtürelemente an die Fa. Metallbau Schießlbauer, Schwandorf vergeben.

- Die Kampfmitteluntersuchung für das Baugebiet Tegernheim Süd-West-I wurde an die Fa. Semmler Munitionsbergungs GmbH aus Siegenburg vergeben.

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.

Die Nachbarbeteiligung wurde teilweise durch die Gemeinde durchgeführt. Einwendungen liegen nicht vor.

Nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tegernheim sind zwei Stellplätze erforderlich.

Der Bauantrag wurde bereits in der letzten Sitzung behandelt. Er wurde jedoch zurückgestellt, um die Darstellung des zweiten erforderlichen Stellplatzes nachzufordern und dessen Situierung zu prüfen.

Die erforderliche Darstellung wurde nachgereicht.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.Nr.238/7, Böhmerwaldstraße das gemeindliche Einvernehmen.

Bauantrag zum Anbau an das bestehende Wohnhaus mit integrierter Garage, Fl.Nr. 3599/4, Schluchtweg

Die Antragstellerin beabsichtigt am bestehenden Wohnhaus einen Anbau in Bauweise U+II mit integrierter Doppelgarage und Freisitz zu erstellen.

Gleichzeitig soll der Kniestock des Bestandsgebäudes auf das Niveau des geplanten Gebäudes und damit auf ca. 2,3 m erhöht werden.

Zusätzlich ist eine Erweiterung des bestehenden Balkons an der Ostseite des Gebäudes um 1,5 m geplant.

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 Bauweise und vermutlich auch nach der überbauten Grundfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Ob es sich auch nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt ist fraglich. So ist die Traufhöhe der umliegenden Gebäude um mind. ca. 1 m überschritten. Beim Nachbargrundstück Schluchtweg 15 befindet sich zwar die Giebelfläche zur Straße hin, jedoch liegt hier die Höhe der Traufe bei ca. 8,8 m und damit um 0,8 m höher als bei diesem Antrag.

Sollte das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung verneint werden, so könnte das Vorhaben trotzdem nach § 34 III a BauGB zulässig sein, da es sich um eine Erweiterung eines Wohngebäudes handelt, die städtebauliche Vertretbarkeit

bejaht werden könnte und das Vorhaben auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein könnte.

Im März hat der Bau- und Umweltausschuss einem Antrag auf Bauvorbescheid, in dem die geplante Erhöhung des Kniestocks bereits angegeben war, bereits das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird nachgewiesen.

Die drei Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag zum Anbau an das bestehende Wohnhaus mit integrierter Garage, Fl.Nr. 3599/4, Schluchtweg das gemeindliche Einvernehmen.

Antrag auf Bauvorbescheid für den Abriss des Bestandsgebäudes und Nebau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Fl.Nr. 229,229/2 und 229/7, Hauptstraße

Der Antrag vom 24.10.2018 wurde am 29.11.2018 telefonisch durch den Antragsteller zurückgezogen.

Aus diesem Grund fand keine Behandlung des Antrags statt.

148.6024 71/18 - Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses, Fl.Nr.2951-11, Hauptstraße

Die Antragsteller planen die bestehende Garage abzureißen und ein Einfamilienhaus in Bauweise E+I 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, nach der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert. Die Erschließung des Nachbargrundstücks (Fl.Nr. 2952) muss durch Übertragung der notwendigen Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte gesichert werden.

Für das zu bebauende Grundstück sind die beiden erforderlichen Stellplätze nachgewiesen.

Durch den Abriss der bestehenden Garage fallen zwei erforderliche Stellplätze für das Grundstück Fl.Nr.2952 weg. Es wurde ursprünglich lediglich ein zusätzlicher Stellplatz auf Fl.Nr. 2952 angegeben. Dies wurde an den Antragsteller weitergegeben. Nun wurde ein zusätzlicher Stellplatz eingezeichnet.

Es wird ein Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung bei Bauvorbescheid nach Art. 71 BayBO gestellt.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses, Fl.Nr.2951/11, Hauptstraße das gemeindliche Einvernehmen.

Die Erschließung von Fl.Nr. 2952 (Hauptstraße 22a) ist durch Übertragung der notwendigen Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte zu sichern.

Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Fünffamilienhauses sowie 10 Stellplätzen, Fl.Nr. 299, Bayerwaldstraße

Die Antragstellerin beabsichtigt das bestehende Gebäude abzureißen und dort ein Fünffamilienhaus 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 Art und Maß der baulichen Nutzung und nach der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung.

Bezüglich der überbauten Grundstücksfläche lässt sich über die Einhaltung des Einfügungsgebots diskutieren. Vergleicht man die Grundfläche des geplanten Baukörpers mit dem auf Fl.St. 296 (höchste überbaute Fläche in der näheren Umgebung) so wird die dortige Fläche um 40 m² überschritten. Dies entspricht ca. 25%. Vergleicht man die überbaute Fläche einschließlich der Nebenanlagen, so ist die geplante um 34 m² und damit um 8% geringer als bei Fl.St. 296.

Die Grundstücksgröße beträgt 639 m².

Die Erschließung ist gesichert.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird nachgewiesen.

Bezüglich der Nachbarbeteiligung wurde ein Antrag auf Absehen bei Vorbescheidsantrag gestellt.

Mit 9 : 1 Stimmen versagt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Fünffamilienhauses sowie 10 Stellplätzen Fl.Nr. 299, Bayerwaldstraße das gemeindliche Einvernehmen, da sich das Vorhaben nach der überbauten Grundstücksfläche nicht in die nähere Umgebung einfügt und zu massiv wirkt. Weil das Grundstück mit zwei Grundstücksgrenzen an öffentliche Verkehrsflächen liegt und aufgrund der örtlich gegebenen Verkehrsverhältnisse, stellt die geplante Situierung der Stellplätze eine Verkehrsgefährdung dar. Aus diesem Grund soll das Grundstück max. zwei Einfahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche erhalten.

Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Fünffamilienhauses sowie 11 Stellplätzen, Fl.Nr. 247/7, Bayerwaldstraße

Die Antragstellerin plant auf dem Grundstück den Neubau eines Fünffamilienhauses in der Bauweise E+I+D.

Das Grundstück liegt nicht im Gebiet eines qualifizierten Bebauungsplans und damit im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit richtet sich folglich nach § 34 BauGB. Das Vorhaben könnte sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die überbaute Grundstücksfläche ist ca. gleich groß, wie bei Hauptstraße 64, jedoch ist die Grundfläche dort auf zwei Baukörper aufgeteilt und wirkt deshalb nicht derart massiv. (siehe beigefügten Plan).

In der letzten Sitzung wurde eine Voranfrage eines anderen Antragstellers abgelehnt, da sich das damalige Vorhaben bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung nicht einfügte. So war beispielsweise die Firsthöhe der umliegenden Gebäude um über einen halben Meter überschritten. Die Erschließung war nicht gesichert, da die Zufahrt in Bezug auf die besonders hohe Anzahl an Wohneinheiten für ein Hinterliegergrundstück als nicht ausreichend erachtet wurde. Es sollten mind. 2 zusätzliche Besucherstellplätze vorgesehen werden. Diese seien aufgrund der

Zufahrtssituation und der bereits prekären Park- und Verkehrssituation in der Bayerwaldstraße zwingend notwendig.

Außerdem wünschte der Ausschuss eine rechteckige Form des Gebäudes um die massive Wirkung des Gebäudes zu verringern.

Als Vergleich zum damaligen Vorhaben hier eine kurze Tabelle, in der die Vorhaben verglichen werden:

	abgelehnter Antrag	jetziger Antrag
Anzahl Wohneinheiten	10 WE	5 WE
Traufhöhe	Zw. 5,6 und 6,2 m	5,2 m
Firsthöhe	11,3 m	10,3 m
Bauweise	E+I+D	E+I+D
Grundfläche Baukörper mit Terrasse	262 m ²	246 m ²
Grundfläche mit Nebenanlagen	674 m ²	550 m ²
Baukörper	15,25m x 15,58m	15,94m x 11,99m

Die Erschließung könnte als gesichert angesehen werden. Die Breite der Fahrbahn beträgt vier Meter. Im Vergleich zum letzten Antrag für dieses Grundstück soll die Zufahrt im Einfahrtsbereich auf einer Länge von 8 m um bis zu einem Meter verbreitert werden.

Die nach den Richtzahlen notwendigen 10 Stellplätze sind nachgewiesen. Beim elften Stellplatz handelt es sich, wie von der Gemeinde gefordert, um einen Besucherstellplatz.

Bezüglich der Nachbarbeteiligung wird ein Antrag auf Absehen nach Art. 71 BayBO gestellt.

Mit 6 : 4 Stimmen versagt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Fünffamilienhauses sowie 11 Stellplätzen, Fl.Nr. 247/7, Bayerwaldstraße das gemeindliche Einvernehmen. Das Vorhaben wirkt zu massiv und fügt sich nicht nach der überbauten Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein. Die Zufahrt wird für den Verkehr eines Fünffamilienhauses (auch größerer Baufahrzeuge betreffend) und bezüglich ihrer Form als nicht ausreichend erachtet.

Tektur -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.

Dem Bauantrag erteilte der Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung vom 05.07.2018 das gemeindliche Einvernehmen.

Bei der Prüfung durch das Landratsamt stellte sich heraus, dass aufgrund der Abstandsflächen, ein Satteldach nicht möglich ist. Aus diesem Grund wurde nun eine Tektur mit einem Walmdach eingereicht.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Bachstraße“. Dieser setzt zwar die Firstrichtung, die Dachneigung und Dachdeckung fest, jedoch ist die Dachform nicht verbindlich geregelt. Bachstraße 5 und 6 haben beide Walmdächer. Die Tektur wird folglich von der Verwaltung als planungsrechtlich unproblematisch gesehen.

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

Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit jeweils einer Einzelgarage, Fl.Nr. 714/2, Dahlienweg

Die Antragsteller fragen an, ob eine Bebauung des Grundstücks mit einem Doppelhaus E+1 möglich wäre.

Weiter beabsichtigen sie, das Grundstück zu teilen.

Die Baugrenze im Süden würde um 3 Meter überschritten.

Die nördliche Garage soll an die Grundstücksgrenze gesetzt werden.

Der Bebauungsplan sieht für diese Parzelle ein relativ großes Einfamilienhaus mit den Maßen 13 x 10 Meter vor.

Das geplante Doppelhaus würde 16 x 10 Meter groß werden. Eine Bebauung E + 1 sieht der Bebauungsplan vor.

Die Baugrenzen im Westen, Osten und Norden werden eingehalten, im Süden wird die Baugrenze um 3 Meter überschritten. Der betroffene Nachbar hat der Voranfrage und damit auch der Baugrenzenüberschreitung zugestimmt. Der Mindestabstand von 3 Metern wird eingehalten.

Die Abstandsflächen werden eingehalten bis auf ein kurzes Stück an der Nord-Ost-Ecke. Dort erstrecken sich die Abstandsflächen auf eine Länge von 4 Metern und eine Tiefe von 1 Meter auf öffentlichen Grund, was nach der BayBO zulässig ist.

Die erforderlichen Stellplätze sind ausgewiesen.

Eine Grundstücksteilung, wie vorgesehen, ist nicht mehr genehmigungspflichtig.

Gegen eine Situierung der Garage an die nordwestliche Grundstücksgrenze spricht nichts.

Die Verwaltung empfiehlt, der Voranfrage das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Mit 5 : 5 Stimmen versagt der Ausschuss dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit jeweils einer Einzelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 714/2, Dahlienweg, das gemeindliche Einvernehmen.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Tegernheim Süd-West-I Behandlung der zur erneuten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

In der Sitzung am 11.10.2018 beschloss der Gemeinderat nach Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen den Entwurf in der Fassung der beschlossenen Änderungen zu billigen und die Öffentlichkeit erneut zu beteiligen. Die Beteiligung wurde auf die geänderten Teile des Bebauungsplan-Entwurfs beschränkt.

Die erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a Abs.3 S.1 BauGB begann am 29.10.2018 und endete am 23.11.2018. Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung frist- und formgerecht hingewiesen.

Im Zuge der Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben bzw. Belange vorgebracht.

Die erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 S.1 BauGB wurde mit Schreiben vom 25.10.2018 (Fristsetzung bis einschließlich 19.11.2018) durchgeführt. Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen, z.T. mit Bedenken und Anregungen, eingegangen.

Die Bedenken und Anregungen wurden vom GR entsprechend gewürdigt.

Mit 10 : 0 Stimmen beschließt der Bau- und Umweltausschuss, zuständig nach § 8 Abs.3 a) der Geschäftsordnung des Gemeinderats, den Bebauungsplan Tegernheim Süd-West-I in der Fassung der heutigen Beschlüsse nach § 10 BauGB i.V.m Art. 23 GO als Satzung.

**Bekanntgabe der Ausschreibungsergebnisse für die Fachplaner zum Projekt
„Erweiterung Kinderhaus“**

Die eingegangenen Angebote sind nicht vergleichbar. Die Leistungen müssen erneut ausgeschrieben werden.