

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Auszug aus der Niederschrift über die 3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09. Mai 2019 um 19.30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses

TAGESORDNUNG

- a) öffentliche Sitzung
 1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
 2. Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse
 3. Ausführungsplanung für die Erschließung des Baugebiets Tegernheim-Süd-West-I
 4. Bauantrag zum Neubau eines Vierfamilienwohnhauses mit vier Stellplätzen und zwei Carports, Fl.Nr. 3487/11, Am Hölzl
 5. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Abbruch des bestehenden Wohnhauses, Fl.Nr. 3169/1, Weinbergstraße
 6. Antrag auf Nutzungsänderung einer Gewerbefläche, Fl.Nr.793/1, Von-Heyden-Straße
 7. Antrag auf Bauvorbescheid zur Sanierung eines bestehenden Wohnhauses mit Erweiterung, Fl.Nr.3675, Erdbeerweg 19 (Keilberg)
 8. Konkretisierung Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage und Stellplätzen, Fl.Nr.3751/4, Bergweg
 9. Änderungsantrag Waldkindergarten, Fl.Nr. 3785, Zur Hohen Linie
 10. Bauantrag zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus, Fl.Nr.2980, Spessartstraße
 11. Informelle Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstücks Fl.Nr.679/10, Tulpenweg
 12. Teilumrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED – Bekanntgabe Angebot
 13. Informationen und Anfragen

Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung

Mit 9 : 0 Stimmen genehmigt der Bau- und Umweltausschuss die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung.

Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse

In der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung am 04.04.2019 wurden in nichtöffentlicher Sitzung außer der Genehmigung der Niederschrift der letzten nichtöffentlichen Sitzung keine Beschlüsse gefasst.

Ausführungsplanung für die Erschließung des Baugebiets Tegernheim-Süd-West-I

Im November 2019 hat der Bau- und Umweltausschuss den Bebauungsplan Tegernheim Süd-West- I als Satzung beschlossen.

Die Erschließung wurde an den Erschließungsträger Bayerngrund vergeben. In dessen Auftrag hat das Ingenieurbüro die Erschließungspläne für das Baugebiet erstellt.

In der Sitzung wurde die Ausführungsplanung durch Frau Schoierer vom Ingenieurbüro vorgestellt. Danach wurden einige Fragen der Ausschussmitglieder beantwortet. So ist bspw. bei der Zubringerstraße bisher keine Verkehrsberuhigung geplant, die Planung ist ausgelegt für ein 10 jähriges Hochwasser , etc.

Die Aussage zur Deckung der Kosten der Zubringerstraße mittels des Kaufpreises für den erschlossenen m² muss korrigiert werden. Die Kosten der Zubringerstraße sind in diesen Preisen nur zu 1/3 enthalten. Die anderen zwei Drittel werden mit den anderen zwei geplanten Gebieten abgerechnet.

Mit 9 : 0 Stimmen befürwortet der Bau- und Umweltausschuss die Erstellung der Erschließung für das Baugebiet Tegernheim Süd-West-I in Form der heute vorgestellten Pläne.

Bauantrag zum Neubau eines Vierfamilienwohnhauses mit vier Stellplätzen und zwei Carports, Fl.Nr. 3487/11, Am Hölzl

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Grundstück ein Vierfamilienwohnhaus in der Bauweise E+D (zwei Vollgeschosse) zu errichten. Grundsätzlich sollen vier Stellplätze und zwei Carports erstellt werden. Bezüglich der Stellplätze wurden zwei Alternativen eingereicht.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Hang-Weinbergstraße“. Maßgeblich für die Bewertung ist vor allem die 3. Änderung dieses Bebauungsplans aus dem Jahr 1997.

Da die Einreichung des Bauantrags noch in der Geltungsdauer des Vorbescheids fällt, ist dieser für die Bewertung des Bauantrags ebenfalls maßgeblich.

Das Vorhaben ist folglich zulässig, soweit die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden, die Erschließung gesichert ist und die Inhalte des Vorbescheids eingehalten sind.

Das nun eingereichte Vorhaben hält einige Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein und bedarf deshalb folgender Befreiungen:

- Befreiung von der südlichen Baugrenze (Überschreitung um 4m)
- Fläche für Garagen und Stellplätze sowie Zufahrt
- 1m Kniestock anstatt 0,75 m

Diese drei Befreiungen sind Bestandteil des Vorbescheids. Durch die Einvernehmensfiktion ist die Gemeinde an die (fiktive) Zustimmung bezüglich dieser Befreiungen gebunden.

Zusätzlich bedarf das Vorhaben eine Befreiung davon, dass laut dem Bebauungsplan keine Dachgauben zulässig sind.

Beim Vorhaben sind südlich zwei Erker sowie eine Dachgaube und nördlich zwei Dachgauben geplant.

Die Befreiung könnte rechtlich zulässig sein. Von der oben genannten Festsetzung wurde bereits mehrfach befreit. Die Gestaltung des Daches mit Gauben und Erker entspricht der beim Grundstück Waldweg 2. Dieses liegt zwar nicht im Bereich der Änderung zum Bebauungsplan, aber im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans. Ein Anspruch auf Befreiung besteht jedoch nicht.

Ob von der festgesetzten Sockelhöhe befreit werden muss ist fraglich. In den textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans ist eine Sockelhöhe (Höhe Fußbodenoberkante EG) mit max. 50 cm festgesetzt. Diese Festsetzung gilt laut Bebauungsplanänderung auch für dieses Vorhaben. Laut Ansicht der Verwaltung ist das fertige Gelände maßgeblich. Beim Vorhaben beträgt die Sockelhöhe nördlich 0,02 m, südlich jedoch 0,935m. Im Mittel beträgt die Geländehöhe 0,475 m.

Es kann vertreten werden, dass die Sockelhöhe eingehalten ist, weil sie im Mittel eingehalten wird. Es kann aber auch vertreten werden, dass sie nicht eingehalten ist, weil sie an der südlichen und östlichen Gebäudeseite jew. fast auf ganzer Länge nicht eingehalten wird. Das Regelbeispiel im ursprünglichen BPlan spricht für eine Einhaltung auch an der zur Straße rückwärtigen Hausseite.

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind eingehalten.

Die Erschließung ist gesichert.

Die im Vorbescheid als zulässig erklärte Situierung ist beim Bauantrag eingehalten.

Stellplätze:

Laut der einschlägigen 3. Änderung zum Bebauungsplan sind bei Mehrfamilienhäusern je Wohneinheit 1,5 Stellplätze erforderlich. Da der Bebauungsplan eine Spezialregelung für die Anzahl der Stellplätze trifft, ist seine Festsetzung und nicht die der Stellplatzsatzung der Gemeinde maßgeblich. Die daraus resultierenden notwendigen sechs Stellplätze werden nachgewiesen.

Aufgrund der Ablehnung des Verlängerungsantrags für den Vorbescheid, welche auf die Anzahl der Stellplätze abstellte, wurden Alternativvorschläge erarbeitet.

Bei Alternative 1 werden nun die geforderten 8 Stellplätze erstellt. Zwei Stellplätze werden behindertengerecht ausgeführt. Der Zugang erfolgt über eine Zu- und Abfahrt. Damit sind alle Festsetzungen der neuen Stellplatzsatzung bei dieser Variante eingehalten. Da jedoch mehr Platz erforderlich ist, verschiebt sich das Gebäude nach Süden. Damit läge die Überschreitung der Baugrenze nicht mehr bei 4m sondern bei ca. 7m.

Bei Alternative 2 werden ebenfalls 8 Stellplätze erstellt. Zwei Stellplätze werden behindertengerecht ausgeführt. Der Zugang erfolgt jedoch nicht über eine Zufahrt, vielmehr werden die vorderen sechs Stellplätze direkt von der Straße angefahren. Damit wird gänzlich die gesamte Grundstücksgrenze als Zufahrt genutzt. Durch diese Variante verschiebt sich ebenfalls das Gebäude nach Süden, jedoch beträgt die Überschreitung der Baugrenze ca. 5,6m anstatt 4 m.

Nachbarbeteiligung:

Von den vier Nachbarn hat keiner zugestimmt.

Beim Antrag auf Vorbescheid lagen die Unterschriften der Nachbarn nicht vor. Aufgrund dessen wurden sie durch Zustellung des Bescheids vom Landratsamt beteiligt. Klage hatte damals niemand erhoben.

Bezüglich dieses Bauantrags ging bei der Gemeinde am 08.05.2019 ein Anwaltsschreiben eines Nachbarn ein, der gegen das Vorhaben verschiedene Einwendungen vorbringt.

Mit 8 : 1 Stimmen beschließt der Bau- und Umweltausschuss dass für die geplante Sockelhöhe eine Befreiung erforderlich ist.

Mit 9 : 0 Stimmen versagt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag zum Neubau eines Vierfamilienwohnhauses, Fl.Nr. 3487/11, Am Hölzl das gemeindliche Einvernehmen.

Wie bereits in allen vorhergegangenen Beschlüssen, ist die Gemeinde der Auffassung, dass ein Vierfamilienhaus nicht möglich ist. Die Zahl der Stellplätze ist nicht ausreichend. Den Alternativen kann nicht zugestimmt werden. Zudem wird eine Befreiung bezüglich der Dachgauben aufgrund der Summe und des Umfangs der Befreiungen für das Gesamtvorhaben, nicht gewährt.

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Abbruch des bestehenden Wohnhauses, Fl.Nr. 3169/1, Weinbergstraße

Die Antragsteller planen das bestehende Wohnhaus abzubauen und auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen (E+I) mit integrierter Doppelgarage zu errichten.

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

Danach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben fügt sich bezüglich der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Auch bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung kann sich das Vorhaben einfügen, obwohl die Wandhöhe an der Südseite mit 7,75 m höher als die der umliegenden Bebauung ist.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Bestimmungen der Stellplatzsatzung sind eingehalten, soweit eine versickerungsfähige Zufahrt errichtet wird.

Zustimmungen der Nachbarn liegen nicht vor.

Mit 9 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Abbruch des bestehenden Wohnhauses, Fl.Nr. 3169/1, Weinbergstraße das gemeindliche

Einvernehmen. Die Zufahrt ist aus versickerungsfähigem Material zu errichten. Sollte eine weitere Absenkung des Bordsteins notwendig sein, so muss dies durch und auf Kosten des Antragstellers bis zur Bezugsfertigkeit hergestellt werden.

Antrag auf Nutzungsänderung einer Gewerbefläche, Fl.Nr.793/1, Von-Heyden-Straße

Die Antragstellerin hat im bestehenden Gebäude eine Nutzungsänderung durchgeführt. Der westliche Gebäude- und Grundstücksteil wird als Autohandel genutzt. Im Gebäudeteil finden auf 163,76 m² Büro- und Sozialräume, sowie eine Hebebühne für KFZ-Untersuchungen Platz. Die zu verkaufenden Autos werden auf dem Grundstück untergebracht.

Das Grundstück liegt im Bereich eines Bebauungsplans. Maßgeblich ist die „1. Änderung zum Bebauungsplan Westlich der Thomasstraße“.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück ein, bezüglich des Lärms eingeschränktes, Gewerbegebiet fest.

Die geplante Nutzung als Autohandel ist nach § 8 BauNVO im Gewerbegebiet zulässig. Die festgesetzten Lärmwerte können eingehalten werden.

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten. Die Erschließung ist gesichert.

Insgesamt werden auf dem Grundstück 33 Stellplätze nachgewiesen.

Ob die Anzahl der Stellplätze ausreichend ist, hängt davon ab, welcher Anteil als Ausstellungsfläche und welcher Anteil zum Stellplatznachweis dienen soll. Diese Frage kann erst in der nächsten Woche abgeklärt werden.

Das Grundstück besitzt keine direkten Nachbarn.

Mit 8 : 1 Stimmen stimmt der Bau- und Umweltausschuss zu, dass der 1.Bürgermeister das gemeindliche Einvernehmen selbständig erteilt, sobald die Frage bezüglich der Stellplätze geklärt ist.

Sollten die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden, so bestehen seitens des Bau- und Umweltausschusses gegen die Nutzungsänderung einer Gewerbefläche, Fl.Nr.793/1, Von-Heyden-Straße keine Einwände.

Die Ausschussmitglieder wünschen, dass die Fahrzeuge später gemäß den angegebenen Stellplätzen aufgestellt werden. Auch besteht der Ausschuss auf die angegebenen Zufahrten. Die Verwaltung soll die Erstellung einer Einfriedung anregen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmwerte sind einzuhalten. Die Notwendigkeit eines Ölabscheiders soll im Baugenehmigungsverfahren überprüft werden, genauso sollte geprüft werden, ob die Fahrbahn zwischen Ausstellungsfläche und Gebäude als Trasse für die Feuerwehr ausreicht.

Antrag auf Bauvorbescheid zur Sanierung eines bestehenden Wohnhauses mit Erweiterung, Fl.Nr.3675, Erdbeerweg 19 (Keilberg)

Der Antragsteller beabsichtigt ein bestehendes Wohnhaus, welches in den letzten Jahren nicht mehr als Wohnhaus genutzt wurde, zu sanieren und zu erweitern. Die Grundfläche soll von ca. 48 m² auf 68 m² vergrößert werden. Die südliche Wandhöhe wird von ca. 2,7 m auf 4 m erhöht, sowie die Dachneigung des südlichen Daches von 40 auf 20 Grad gesenkt.

Das Grundstück liegt an der Gemeindegrenze zu Regensburg, direkt im Anschluss an Keilberg.

Rechtlich befindet sich das Grundstück im Außenbereich. Da es sich um kein privilegiertes Vorhaben handelt, richtet sich die Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB. Danach sind Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Laut Flächennutzungsplan handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche (Dauergrünland). Da es sich jedoch um eine bauliche Wohnhauserweiterung handelt, ist dieser Belang vermutlich nach § 35 Abs.4 Nr.5 BauGB unbeachtlich.

Das Grundstück liegt jedoch im Landschaftsschutzgebiet. Somit könnte der Belang Naturschutz und Landschaftspflege beeinträchtigt sein. Bebauung im Landschaftsschutzgebiet ist jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen.

Ob die bestehende Bebauung durch ein Baugenehmigungsverfahren gedeckt ist, ist derzeit unbekannt. Zwar gibt es keinen gemeindlichen Akt, jedoch könnte es sein, dass dieses Gebäude in einer Zeit errichtet wurde, in der die Gemeinde noch keine Ausfertigungen von Genehmigungen erhielt.

Die Verwaltung schlägt vor eine Zustimmung unter den Vorbehalt zu stellen, dass die bestehende Bebauung auch durch ein Baurechtsverfahren genehmigt ist.

Die Erschließung ist über das Gemeindegebiet Tegernheim nicht gesichert.

Die Zufahrt kann nach Art. 4 Abs.3 BayBO durch eine befahrbare Zufahrt zu einem befahrbaren öffentlichen Weg gesichert werden. Hierfür ist jedoch eine rechtliche Absicherung erforderlich. Die Wasserversorgung und Abwasserversorgung ist ebenfalls nicht durch die Gemeinde Tegernheim gesichert. Diese müsste durch die Stadt Regensburg gewährleistet werden.

Die notwendige Anzahl von Stellplätzen wird nachgewiesen.

Die Eigentümer der Nachbargrundstücke haben dem Vorhaben zugestimmt.

Mit 5 : 4 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Bauvorbescheid zur Sanierung eines bestehenden Wohnhauses mit Erweiterung, Fl.Nr.3675, Erdbeerweg 19 (Keilberg) das gemeindliche Einvernehmen, soweit die bestehende Bebauung durch ein Baugenehmigungsverfahren legalisiert ist.

Das gemeindliche Einvernehmen bezieht sich nur auf die Zustimmung zum Vorhaben allgemein, sowie der Beeinträchtigung öffentlicher Belange. Es bezieht sich nicht auf die zweite Voraussetzung der gesicherten Erschließung. Hierzu bittet die Gemeinde darum, die Stadt Regensburg im Verfahren zu beteiligen. Kann keine Erschließung über die Stadt Regensburg erfolgen, so gilt das Einvernehmen als verweigert.

Konkretisierung Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage und Stellplätzen, Fl.Nr.3751/4, Bergweg

Der Eigentümer plant auf dem Grundstück ein Zweifamilienhaus mit zwei Vollgeschossen, einem Pultdach und den dazugehörigen Stellplätzen zu erstellen.

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

Nachdem der Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung vom 07.06.2018 das gemeindliche Einvernehmen zu einer Verlängerung des Vorbescheids versagte, reichte der Bauherr am 28.06.2018 einen Bauantrag ein.

Diesem Bauantrag erteilt der Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung vom 02.08.2018 mit 5 : 4 Stimmen das gemeindliche Einvernehmen.

Da beim Bauantrag die Geländebestände und -veränderungen nicht dargestellt waren, wurden diese vom Landratsamt nachgefordert und können den beiliegenden Plänen entnommen werden.

Weil es sich nicht um eine Veränderung des Vorhabens sondern eher um eine Konkretisierung handelt, schlägt die Verwaltung vor, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Mit 5 : 4 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss der Konkretisierung des Bauantrags zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage und Stellplätzen, Fl.Nr.3751/4, Bergweg das gemeindliche Einvernehmen.

Änderungsantrag Waldkindergarten, Fl.Nr. 3785, Zur Hohen Linie

Für den Waldkindergarten auf dem Gelände des ehemaligen Waldspielplatzes war die Errichtung einer ca. 25,6 m² großen Schutzhütte mit überdachter Terrasse (ca. 20 m²), ein 12 m² großer Schuppen zum Kochen, ein 12 m² großen Geräteschuppen, sowie eine Außentoilette geplant.

Dem, für dieses Vorhaben eingereichten, Bauantrag erteilte der Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung vom 05.07.2018 das gemeindliche Einvernehmen.

Aufgrund der Kosten und der Bauzeit für die Schutzhütte, möchte der Vorhabenträger nun anstatt dieser einen Bauwagen mit überdachter Terrasse errichten. Der Bauwagen ist 9 m lang, 2,66 m breit und 3,35 m hoch. Die überdachte Terrasse soll 45 m² groß werden, der Schuppen zum Kochen entfällt.

Die rechtliche Prüfung entspricht der des ursprünglichen Bauantrags (siehe damalige Sitzungsvorlage).

Mit 9 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Änderungsantrag Waldkindergarten, Fl.Nr. 3785, Zur Hohen Linie das gemeindliche Einvernehmen.

Die Einhaltung des Art. 35 Abs.5 S.2 BauGB, nach der eine Verpflichtungserklärung abgegeben werden soll, damit nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung, eine Rückbaupflicht besteht, wird von der Gemeinde gefordert.

Bauantrag zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus, Fl.Nr.2980, Spessartstraße

Die Antragstellerin plant an der Südseite des Wohnhauses einen Anbau zu erstellen. Im Erdgeschoss wird dadurch das Wohnzimmer erweitert. Im Obergeschoss entsteht eine Terrasse. Der Anbau ist 3m x 5,5m groß.

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

Danach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben fügt sich bezüglich Art, Maß, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist bereits durch den Bestand gesichert.

Durch den Anbau werden keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich.

Die zwei betroffenen Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt. Die Zustimmung der nördlichen Nachbarin liegt nicht vor.

Mit 9 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus, Fl.Nr.2980, Spessartstraße das gemeindliche Einvernehmen.

Informelle Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstücks Fl.Nr.679/10, Tulpenweg

Der Anfragende möchte abklären lassen, ob und welche Bebauung sich die Gemeinde auf dem Grundstück vorstellen kann.

Er plant

- entweder ein Doppelhaus mit den dazugehörigen Stellplätzen
 - ca. 16 x 10 m
 - E+I+D
 - Dachneigung ca.38 Grad
- oder ein Dreifamilienhaus einschließlich sechs Stellplätzen
 - ca. 16 x 10 m
 - E+I+D
 - Dachneigung ca.40 Grad

zu erstellen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zentralsportanlage“ und der 1. Änderung zu diesem Bebauungsplan.

Für das geplante Gebäude besteht kein Baufenster. Es gibt lediglich ein Baufenster für eine Garage in der nordwestlichen Ecke. Grund hierfür ist, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans dieses Grundstück Teil des westlichen Nachbargrundstücks war. Da dieses bereits bebaut war, wurde hier der Bestand vermutlich übernommen und eine Baumöglichkeit auf der weiteren Grundstücksfläche nicht vorgesehen.

Da kein Baufenster festgesetzt ist, wäre eine Befreiung bzw. eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Ob eine Befreiung durch das Landratsamt erteilt würde, ist fraglich. Dies wäre vermutlich nur in Sonderfällen mit Zustimmung aller Nachbarn möglich und hängt vom Einzelfall ab, beispielsweise ob weitere umfangreiche Befreiungen beantragt werden und die Bebauung dem Umfeld entspricht.

Sollte keine Befreiung erteilt werden, so ist die Zulassung des Vorhabens nur dann möglich, wenn der Bebauungsplan geändert wird. Die Änderung eines Bebauungsplans steht im Ermessen der Gemeinde. Jedoch sind auch hier Grenzen zu beachten.

Zum einen widerspricht die Änderung nur einer Parzelle dem Verbot der Gefälligkeitsplanung. Es wäre folglich notwendig ein größeres Gebiet zu untersuchen und hier zur Nachverdichtung zusätzliche Baufenster einzuplanen.

Zum anderen müsste jedoch auch begründet werden, warum eine Nachverdichtung gerade in diesem Gebiet erforderlich ist. Beispielsweise müsste untersucht werden, ob nicht in anderen Gebieten mehr Raum für Nachverdichtung besteht.

Die Kapazität der Bauverwaltung ist zudem bereits ausgelastet.

Ansonsten setzt der Bebauungsplan für das umliegende Gebiet eine Bebauung in E+I (zwei Vollgeschosse folglich DG kein Vollgeschoss) fest.

Die Anzahl der Wohnungen ist nach erster Prüfung nicht beschränkt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht in großen Teilen des Baugebiets Doppelhaushälften.

Damit ist sowohl ein Doppelhaus als auch ein Dreifamilienhaus zulässig, soweit die Anforderungen an die Stellplatzsatzung eingehalten werden.

Die GRZ liegt bei 0,4. Sie könnte eingehalten werden. Auch die Größe der Baufenster ließe solche Baukörper zu.

Mit 9 : 0 Stimmen kann sich der Bau- und Umweltausschuss auf dem Grundstück eine Bebauung mit einem Doppelhaus ca. 16 x 10 m, E+I, Dachneigung ca.38 Grad vorstellen, soweit alle sonstigen Voraussetzungen des Bebauungsplans sowie alle Festsetzungen der Stellplatzsatzung eingehalten werden.

Mit 0 : 9 Stimmen kann sich der Bau- und Umweltausschuss auf dem Grundstück eine Bebauung mit einem Dreifamilienhaus ca. 16 x 10 m, E+I, Dachneigung ca.40 Grad, einschließlich der notwendigen Stellplätzen vorstellen, soweit alle sonstigen Voraussetzungen des Bebauungsplans sowie alle Festsetzungen der Stellplatzsatzung eingehalten werden.

Teilumrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED – Bekanntgabe Angebot

Im Haushalt 2019 sind 50.000,--€ für eine weitere Teilumrüstung der Straßenbeleuchtung eingestellt.

Von der REWAG wurden für folgende Abschnitte die Umrüstung auf LED-Beleuchtung zum Preis von ca. 45.000,- € brutto angeboten:

- Waldweg
- Baugebiet Hardtgraben (Weinbergstr)
- Bayerwaldstr.
- Tannenstraße
- Lusenstr.
- Arberstr.
- Osserstr.
- Rachelstr.
- Tegernheimer Kellerstr.
- Schule (Kellerstr.)
- Frankenstr.
- Tulpenweg
- Rosenweg

Kindlweg
Jurastraße (Rest)

insgesamt 76 Stück

Zusätzlich ist das Auswechseln von 5 Straßenleuchten notwendig, um eine vernünftige Ausleuchtung zu erzielen. Das sind die Leuchten bei Teg. Kellerstr. 41, Bayerwaldstr. 23, 26, 28 und Tulpenweg 2a.

Hierzu beläuft sich das Angebot auf ca. 15.000,-€ brutto.