

5. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Auszug aus der Niederschrift über die 5. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 11. Juli 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. Erlass einer Veränderungssperre für den Bebauungsplan „Östlich der Ringstraße“
 4. Änderungsantrag zum Vorhaben Neubau eines Hotel Garni, Fl.Nr. 580/2, Gewerbegebiet Nord
 5. Bauvoranfrage zum Neubau einer Reihenhausanlage (3 Spänner) mit 3 Wohneinheiten und 6 Stellplätzen, Fl.Nr. 247/7, Bayerwaldstraße
 6. Bauantrag zum Neubau von vier Dachgauben und Ausbau des Dachgeschosses (Wohnungserweiterung), Fl.Nr. 2886/2, Hauptstraße
 7. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Fl.Nr.318/1, Böhmerwaldstraße
 8. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Errichtung einer zusätzlichen Garage, Fl.Nr. 393, Am Mittelberg
 9. Antrag auf Abstandsflächenübernahme, Fl.Nr. 3153, Weinbergstraße
 10. Informationen und Anfragen

Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung

Mit 10 : 0 Stimmen genehmigt der Bau- und Umweltausschuss die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung.

Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse

In der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung am 06.06.2019 wurden in nichtöffentlicher Sitzung folgende Beschlüsse gefasst:

- Die Ausführungsarbeiten des Projekts „Sanierung Ringstraße- 2. Bauabschnitt“ und „Querungen Tegernheimer Kellerstraße“ werden an das Unternehmen Guggenberger GmbH vergeben.
- Zur Grenzbereinigung im Bereich der Ringstraße werden diverse Grundstücksgeschäfte beschlossen.
- In der Kirchstraße wird ein Teilstück von wenigen Quadratmetern verkauft.

Erlass einer Veränderungssperre für den Bebauungsplan „Östlich der Ringstraße“

In der Sitzung vom 25.06.2019 beschloss der Gemeinderat für das Straßengeviert Meisenweg-Falkenweg-Wiedmannstraße-Ringstraße einen qualifizierten

Bebauungsplan namens „Östlich der Ringstraße“ im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB aufzustellen.

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich soll eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen werden.

Der Entwurf war als Anlage beigefügt.

Mit 10 : 0 Stimmen beschließt der Bau- und Umweltausschuss aufgrund von § 14 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung und § 8 Abs.3 der Geschäftsordnung für den Gemeinderat Tegernheim die entworfene Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet „Östlich der Ringstraße“.

Änderungsantrag zum Vorhaben Neubau eines Hotel Garni, Fl.Nr. 580/2, Gewerbegebiet Nord

Der Antragsteller errichtet auf dem Grundstück ein Hotel, welches Übernachtungen und ein Frühstück anbietet. Auf zwei Vollgeschossen werden 36 Betten in 18 Zimmern untergebracht. Das Gebäude besitzt ein Satteldach und eine Firsthöhe von 8,26 m.

Für das Vorhaben wurde bereits von April bis Juni 2018 ein Genehmigungsverfahren durchgeführt, bei der die Gemeinde Tegernheim das gemeindliche Einvernehmen erteilte und festlegte, dass je drei Betten ein Stellplatz errichtet werden muss.

Da der Antragsteller gegenüber dem genehmigten Vorhaben nun einige Änderungen durchführt, ist ein erneutes Genehmigungsverfahren erforderlich.

Planungsrechtliche Änderungen sind beispielsweise die Verschiebung des Windfangs nach Osten, die Verkleinerung des Vordaches, die Errichtung eines zusätzlichen Nebengebäudes und die Vergrößerung des Lichtgrabens.

Es werden noch weitere Änderungen durchgeführt, wie die Änderung der Raumaufteilung im Bereich der Rezeption und des Büros, die Änderung der Fassade, neue Raumaufteilung im Kellergeschoss, etc. diese Änderungen sind jedoch nicht planungsrechtlicher Natur.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“. Maßgeblich ist die 4. Änderung zu diesem Bebauungsplan.

Das Vorhaben hält alle Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

Die Erschließung ist gesichert.

Für die Errichtung der Stellplätze ist die alte Stellplatzsatzung maßgeblich. Bezüglich der genehmigten Stellplatzplanung für das Vorhaben wurden keine Änderungen durchgeführt. Lediglich die Bestandsstellplätze wurden anders, jedoch in annehmbarer Form, eingezeichnet. Die damals vom Gemeinderat geforderten Stellplätze werden nachgewiesen.

Die Nachbarbeteiligung wurde durch die Gemeinde Tegernheim durchgeführt. Ein Nachbar hat Einwendungen vorgebracht. Diese betreffen jedoch hauptsächlich bauordnungsrechtliche Gesichtspunkte, die nicht Bestandteil des gemeindlichen Einvernehmens sind.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Änderungsantrag zum Vorhaben Neubau eines Hotel Garni, Fl.Nr. 580/2, Gewerbegebiet Nord das gemeindliche Einvernehmen.

Bauvoranfrage zum Neubau einer Reihenhausanlage (3 Spänner) mit 3 Wohneinheiten und 6 Stellplätzen, Fl.Nr. 247/7, Bayerwaldstraße

Die Antragstellerin möchte auf dem Grundstück eine Reihenanlage mit drei Wohneinheiten im Bautyp E+I+D (zwei Vollgeschosse) errichten. Die Traufhöhe beträgt 6,3 m, die Firsthöhe 9,64 m. Es soll ein Satteldach mit Dachgauben erstellt werden.

Das Grundstück liegt nicht im Gebiet eines qualifizierten Bebauungsplans und damit im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit richtet sich folglich nach § 34 BauGB und damit danach, ob sich das Vorhaben bezüglich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Fläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben fügt sich bezüglich der Art der baulichen Nutzung (Wohnen) in die nähere Umgebung ein.

Die Traufhöhe mit 6,3 m ist in der näheren Umgebung bereits mehrfach vorhanden. Mit zwei Vollgeschossen und dem Bautyp E+I+D fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein.

Die Grundfläche des Baukörpers ist mit ca. 190 m² zwar hoch, kommt jedoch der Grundfläche von anderen umliegenden Gebäuden nahe. Somit fügt sich das Vorhaben auch bezüglich der überbauten Fläche ein.

Letztlich gehört ein Reihenhaus (sog. Hausgruppe) auch zur, vor Ort gegebenen, offene Bauweise.

Das Vorhaben fügt sich folglich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Im November 2018 wurde eine Voranfrage für ein Fünffamilienhaus unter anderem deshalb abgelehnt, weil die 4 m breite Zufahrt für die Anzahl der Wohneinheiten als nicht ausreichend erachtet wurde.

Diesem Ablehnungsgrund wird durch die Senkung der Anzahl der Wohneinheiten entgegengekommen.

Die Erschließung ist damit gesichert, soweit die rechtlich gesicherte Nutzung und Unterhaltung des Wohnweges beim Landratsamt nachgewiesen wird.

Die Anforderungen der Stellplatzsatzung sind eingehalten. Die notwendigen 6 Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Von den sechs Nachbarn haben drei dem Vorhaben zugestimmt.

Mit 8 : 2 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau einer Reihenanlage (3 Spänner) mit drei Wohneinheiten und sechs Stellplätzen, Fl.Nr. 247/7, Bayerwaldstraße das gemeindliche Einvernehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Baugenehmigungsverfahren die Nutzung (Geh- Fahr- und Leitungsrechte) und die sachgerechte Unterhaltung des Wohnweges rechtlich zu sichern ist. Auch ist eine möglicherweise erforderliche Bordsteinabsenkung auf Kosten der Antragstellerin und bis zur Nutzungsaufnahme durchzuführen.

Bauantrag zum Neubau von vier Dachgauben und Ausbau des Dachgeschosses (Wohnungserweiterung), Fl.Nr. 2886/2, Hauptstraße

Die Antragsteller wollen vier Schleppgauben mit einer Ansichtsfläche von jeweils 4 m² erstellen. Diese sind nach Westen und Osten ausgerichtet.

Im Dachgeschoss bestand bisher nur ein Aufenthaltsraum. Im Zuge des Bauantrags soll das gesamte Dachgeschoss als Wohnfläche ausgebaut werden.

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans. Damit richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB und damit danach ob sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Art der baulichen Nutzung entspricht wie bisher dem Wohnen. Da sich die Wandhöhe und die Zahl der Geschosse nicht verändern, bleibt auch das Maß der baulichen Nutzung gleich. Da die Bauweise und die überbaute Fläche durch das Vorhaben ebenfalls nicht tangiert sind, fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein, da alle Kriterien des Einfügens durch das Vorhaben nicht verändert werden.

Die Erschließung ist durch das Bestandsgebäude gesichert.

Bezüglich der Stellplätze wurden keine Angaben gemacht, da keine zusätzliche Wohneinheit entsteht. Die Angabe der Bestandsstellplätze wurde nachgefordert.

Alle Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Mit 7 : 3 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag zum Neubau von vier Dachgauben und Ausbau des Dachgeschosses (Wohnungserweiterung), Fl.Nr. 2886/2, Hauptstraße das gemeindliche Einvernehmen.

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Fl.Nr.318/1, Böhmerwaldstraße

Die Antragsteller planen den nördlichen Grundstücksteil hinter dem Bestandsgebäude abzutrennen und dort ein Einfamilienwohnhaus zu errichten.

Das Einfamilienwohnhaus soll in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen (E+I), einer (wirkenden) Wandhöhe von 5,6 m, einer Grundfläche von ca. 100 m² und einem Satteldach erstellt werden.

In der letzten Sitzung wurde der Bauantrag zurückgestellt, um eine Alternative für die ursprünglich geplante Situierung der Garage und der Stellplätze zu finden und die damit erforderliche Verkehrsfläche zu verringern. Daraufhin wurde mit den Antragstellern Kontakt aufgenommen und die vorliegende Planung erarbeitet. Nach dieser werden die, für das Vorhaben erforderlichen, Stellplätze in der Bestandsgarage und durch einen links danebenliegenden Stellplatz nachgewiesen. Die Stellplätze für das Bestandsgebäude werden in einem Carport und einem Stellplatz nördlich des Gebäudes nachgewiesen. Der Antrag wurde aufgrund der erforderlichen Zeit zur Umplanung zurückgezogen und neu eingereicht.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Die Zulässigkeit richtet sich folglich nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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

Es könnte sich auch bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die (wirkende) Wandhöhe beträgt 5,6 m. Zwar liegt die Wandhöhe der südlichen Gebäude des Straßengevierts bei ca. 4 m, die nördlichen Gebäude Jurastraße 21a und 23 besitzen jedoch Wandhöhen von ca. 6 m. Bei der Zahl der Vollgeschosse stellt sich die Situation ähnlich dar. Im vorderen Bereich sind hauptsächlich Gebäude mit einem Vollgeschoss, im rückwärtigen Bereich vor allem Gebäude mit zwei oder mehr Vollgeschossen angesiedelt.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt. Diese wird als separates Grundstück herausgemessen und jedem Miteigentümer ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt.

Die Anforderungen der Stellplatzsatzung sind alle eingehalten.

Die Eigentümer des Bestandsgebäudes und die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Fl.Nr.318/1, Böhmerwaldstraße das gemeindliche Einvernehmen. Der Vertrag zum notarielle Geh- Fahr- und Leitungsrecht ist dem Landratsamt vorzulegen.

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Errichtung einer zusätzlichen Garage, Fl.Nr. 393, Am Mittelberg

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück eine zusätzliche Garage zu errichten. Diese ist ca. 26 m² groß, verfügt über ein Satteldach mit der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude und soll direkt an der westlichen Grundstücksgrenze erstellt werden.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Hartgraben- Mittelberg im Bereich der 1.Änderung und verstößt gegen zwei Festsetzungen.

Zum einen wird die festgelegte Baugrenze überschritten. Diese liegt 3 m westliche der Grundstücksgrenze.

Zum anderen widerspricht das Vorhaben der textlichen Festsetzung:

„7.1 ... Garagen und deren Ein- und Ausfahrten sind nur auf den dafür im Plan ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.“

Da das Vorhaben verfahrensfrei ist, folglich kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden muss, ist eine isolierte Befreiung erforderlich, bei der die Gemeinde die Rolle der Genehmigungsbehörde übernimmt.

Eine isolierte Befreiung ist rechtlich möglich. Es besteht jedoch kein Anspruch auf Befreiung. Sie steht folglich im Ermessen der Gemeinde.

Die betroffene Nachbarin hat dem Vorhaben nicht zugestimmt.

Sie hat vor allem Bedenken wegen der Höhe des Gebäudes. Dieses wirkt durch die steile Dachneigung sehr hoch. Zum anderen befürchtet sie, dass sie bei einem späteren Bauantrag für ihr eigenes Grundstück an die Maße und Ausformung der oben genannten Garage gebunden ist.

Der Antragsteller hat sich bereit erklärt, das Satteldach so flach wie möglich zu erstellen und ließ der Gemeinde geänderte Pläne zukommen. So wurde die Dachneigung von 48 auf 24 Grad geändert. Die Höhe des Gebäudes verringert sich damit von ca. 6,16 m auf ca. 4,26 m.

Eine Anpassungspflicht von Grenzgaragen besteht laut Bebauungsplan nicht. Natürlich gelten für andere Garagen die gleichen Festsetzungen des Bebauungsplans, wie für diese (Satteldach, mind. 5 m Abstand zur Straße,...).

Da die Nachbarin Angst hat, dass später vom Bau- und Umweltausschuss eine Anpassung gefordert wird, schlägt die Verwaltung vor hierüber einen Beschluss zu fassen.

Mit 10 : 0 Stimmen stellt der Bau- und Umweltausschuss die beantragte isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Errichtung einer zusätzlichen Garage, Fl.Nr. 393, Am Mittelberg zurück, bis offene Fragen bezüglich dem geplanten Abstand zur Grenze und der Nachbarbeteiligung geklärt werden können.

Antrag auf Abstandsflächenübernahme, Fl.Nr. 3153, Weinbergstraße

Der Eigentümer von Fl.Nr. 3434 erhielt 2011 eine Baugenehmigung die neben der Aufstockung des Wohnhauses und der Erstellung eines Wintergartens auch die Errichtung eines Carports und eine Vergrößerung des Nebengebäudes vorsah. In diesem Verfahren hatte die Gemeinde zum ursprünglichen Antrag (der noch keine Erweiterung des Nebengebäudes vorsah) zugestimmt.

Der Bescheid wurde 2015 und 2017 mit Zustimmung der Gemeinde verlängert.

Die Abstandsflächen liegen jedoch teilweise nicht auf eigener Fläche, sondern auf der in Gemeindebesitz befindlichen Fl.Nr. 3153. Da der Gemeinderat einen Verkauf der Fläche in der Novembersitzung 2017 einstimmig abgelehnt hat, stellt der Antragsteller nun einen Antrag auf Übernahme der Abstandsflächen für das noch nicht erstellte Carport und die Erweiterung des Nebengebäudes.

Mit der Abstandsflächenübernahme verpflichtet sich die Gemeinde Tegernheim die angegebenen Abstandsflächen dauerhaft auf dem Grundstück zu dulden. Damit können auf diesen Flächen keine abstandsrelevanten bauliche Anlagen erstellt, sowie deren Abstandsflächen zum liegen kommen.

Die Abstandsflächen, die übernommen werden sollen sind der Anlage dargestellt.

Für die Erteilung der Abstandsflächenübernahme spricht, dass es sich bei dem gemeindlichen Grundstück um ein sehr schmales Grundstück handelt, welches direkt an die Gemarkung Donaustauf angrenzt. Es wird hier höchstwahrscheinlich nie eine bauliche Anlage durch die Gemeinde erstellt. Das Grundstück ist auch für das Wasserwirtschaftsamt belanglos.

Mit 10 : 0 Stimmen stimmt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Abstandsflächenübernahme, Fl.Nr. 3153, Weinbergstraße zu.