

## **7. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**

### **Auszug aus der Niederschrift über die 7. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26. September 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. Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau von 3 Reihenhäusern mit je 2 Stellplätzen, Fl.Nr. 299, Bayerwaldstraße
  4. Bauantrag zum Anbau an ein bestehendes Mehrfamilienhaus (...) und Errichtung von zwei Stellplätzen, Fl.Nr. 303/3, Bayerwaldstraße
  5. Informelle Voranfrage; Befreiung von E+D auf E+I+D, Fl.Nr. 704, Lilienweg
  6. Informelle Bauvoranfrage; Baugebiet Tegernheim Süd-West
  7. 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 08.08.2019 wurden in nichtöffentlicher Sitzung folgende Beschlüsse gefasst:

- Für die Erweiterung der Grundschule wurden
  - die Heizungs- und Sanitärarbeiten an die Fa. Horst Weickl aus Tegernheim
  - die Dämmung an die Fa. PGA aus Kümmersbruck
  - die Gebäudeautomation an die Fa. W&T aus Regensburg
  - die Lüftungsarbeiten an die Fa. Schinabeck aus Waldmünchen
  - die Putzarbeiten an die Fa. KS-Bau aus Regensburg
  - die Abdichtungsarbeiten an die Fa. Halbritter aus Neustadt/Do
  - die Zementestricharbeiten an die Fa.. Brandl aus Kelheim
  - der Sonnenschutz an die Fa. Schultheiss, Burghausen vergeben.

1. Bürgermeister Kollmannsberger wird bevollmächtigt den günstigsten und wirtschaftlichsten Bieter für die Flachdacharbeiten zu beauftragen.

- Der Neubau der Feuerlöschzisterne an der MZH wird aufgrund des unangemessen hohen Preises neu ausgeschrieben.
- Für den Bolzplatz werden
  - die Erdarbeiten an die Fa. Eckl aus Hemau
  - die Arbeiten für das Rasenspielfeld an die Fa. Hallertauer aus Mainburg

- die Erstellung des Allwetterplatzes an die Fa. Rödl aus Hemau vergeben.
- Für die Elektroarbeiten in der Mehrzweckhalle werden drei Nachträge genehmigt.

### **Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau von 3 Reihenhäusern mit je 2 Stellplätzen, Fl.Nr. 299, Bayerwaldstraße**

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück drei Reihenhäuser mit den Gesamtmaßen 12m x 18 m in der Bauweise E+l+D, einer Traufhöhe von 5,8 m und einer Firsthöhe von 10,19 m zu errichten. Je Reihenhaus werden zwei Stellplätze erstellt.

Im November wurde für einen Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung eines Fünffamilienhauses mit 10 Stellplätzen aufgrund der Massivität und der verkehrsgefährdenden Positionierung der Stellplätze das gemeindliche Einvernehmen verweigert.

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 oben genannten Kriterien in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Nach Ansicht der Verwaltung ist die überbaute Grundstücksfläche zwar relativ hoch, jedoch ist diese Überschreitung nicht so hoch, dass ein Einfügen nach Ansicht der Verwaltung verneint werden kann.

Die Erschließung ist gesichert.

Wenn die Stellplätze im späteren Genehmigungsverfahren versickerungsfähig dargestellt werden, sind alle Festsetzungen der Stellplatzsatzung eingehalten. Zwar befinden sich an der westlichen Straße sechs direkt anfahrbare Stellplätze, da es sich jedoch um eigene Grundstücke je Reihenhaus handelt, widerspricht dies nicht der Stellplatzsatzung.

Auch wird nicht mehr von beiden Grundstücksgrenzen zugefahren, wodurch keine Verkehrsgefährdung mehr zu befürchten ist.

Bezüglich der Nachbarbeteiligung wurde ein Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag gestellt. Somit ist davon auszugehen, dass die Nachbarn nicht beteiligt worden sind.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau von 3 Reihenhäusern mit je 2 Stellplätzen, Fl.Nr. 299, Bayerwaldstraße das gemeindliche Einvernehmen.

### **Bauantrag zum Anbau an ein bestehendes Mehrfamilienhaus und Errichtung von zwei Stellplätzen, Fl.Nr.303/3, Bayerwaldstraße**

Der Antragsteller plant an der westlichen Gebäudeseite des Mehrfamilienhauses einen Anbau mit den Maßen 12m x 3,29m x 4,37m zu errichten. Der Anbau ist eingeschossig. Auf dem Anbau ist eine Dachterrasse geplant. Des Weiteren soll die

Außenfassade gedämmt und im Norden des Grundstücks zwei zusätzliche Besucherstellplätze errichtet 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 Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist durch den Bestand gesichert.

Aufgrund des Bauantrags sind keine weiteren Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze der Wohneinheiten 1 und 2 genießen Bestandsschutz. Für die dritte WE wurden 2015 die notwendigen zwei Stellplätze hergestellt. Durch das Vorhaben werden keine weiteren Wohneinheiten erstellt.

Der Antragsteller möchte jedoch trotzdem nördlich zwei Besucherstellplätze erstellen. Soweit die Stellplätze aus versickerungsfähigem Material erstellt werden, sind alle Festsetzungen der Stellplatzsatzung eingehalten.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag zum Anbau an ein bestehendes Mehrfamilienhaus (...) und Errichtung von zwei Stellplätzen, Fl.Nr.303/3, Bayerwaldstraße das gemeindliche Einvernehmen. Die Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material zu erstellen. Sollte für die Stellplätze eine Bordsteinabsenkung notwendig sein, so hat diese auf Kosten des Antragstellers bis zur Nutzungsaufnahme zu erfolgen.

### **Informelle Voranfrage Befreiung von E+D auf E+I+D, Fl.Nr. 704, Lilienweg**

Das Grundstück 704 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Zentralsportanlage. Maßgeblich für dieses Grundstück ist die 1. Änderung zu diesem Bebauungsplan.

Nach dieser ist auf der Bauparzelle die Geschossigkeit E+D mit max. II Vollgeschossen zulässig.

Die Antragstellerin möchte nun das Grundstück mit einem Doppelhaus in der Bauweise E+I +D bebauen und möchte daher abklären, ob eine Befreiung möglich ist.

Eine Befreiung ist dann möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Befreiung städtebaulich vertretbar ist und sie unter Würdigung der nachbarlichen Belange mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Nach Auffassung der Verwaltung könnte ein Grundzug der Planung betroffen sein. Bei der Festlegung der Geschossigkeit handelt es sich um eine wesentliche Festsetzung. Betrachtet man den Bebauungsplan so ist eine klare Grenze zwischen der im östlichen Teil höheren Bebauung in der Bauweise E+I bzw. E+I+D und der im Westen festgelegten Bauweise E+D zu erkennen.

Ob die Befreiung städtebaulich vertretbar wäre ist fraglich. Die Grundstücke in diesem Gebiet, für die E+D festgelegt ist, sind größtenteils bebaut. Lediglich vier und davon drei zusammenhängende Grundstücke in der Mitte des Gebiets sind noch unbebaut. Würde die Befreiung erteilt, so müsste damit gerechnet werden, dass auch die anderen Eigentümer eine Befreiung erhalten. Damit entstünden mitten im Gebiet drei Baukörper in der Bauweise E+I+D, die aus der ringsum vorhandenen E+D Bebauung herausragen. Zu den nachbarlichen Interessen ist nichts bekannt. Es

liegen der Gemeinde keine Informationen vor, dass die Nachbarn beteiligt worden wären.

Zwar sollte aufgrund des Wohnungsdrucks eine Nachverdichtung erfolgen, jedoch stellt sich die Frage, ob dieses Baugrundstück (und die Nachbargrundstücke) der geeignete Standort dafür ist.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Befreiung **nicht** in Aussicht zu stellen.

Mit 0 : 10 Stimmen stellt der Bau- und Umweltausschuss eine Befreiung in Aussicht.

### **Informelle Bauvoranfrage „Baugebiet Tegernheim Süd-West I“**

Der Antragsteller ist künftiger Besitzer eines Grundstücks der Kategorie WA 1 im oben genannten Baugebiet. Im Bebauungsplan gibt es Grundstücke der Klasse WA 1, WA 2 und WA 3 mit den Möglichkeiten der verschiedenen Bedachung in Form eines Walmdachs, Satteldachs oder Pultdachs.

Obwohl die Grundstücke der verschiedenen Kategorien in unmittelbarer Nachbarschaft liegen und sich Satteldach und Walmdach ja von der Bauweise her stark gleichen, sind gerade in Bezug auf diese beiden Dachformen unterschiedliche Dachneigungen in den Kategorien WA 1, WA 2 und WA 3 vorgegeben.

Die bauliche Höhe eines Gebäudes mit demselben Rohbaumaß verändert sich durch die Bedachung mit Walmdach oder Satteldach bei gleicher Neigung nicht.

Der Antragsteller bittet um Prüfung durch den Gemeinderat ob auf den WA 1 Grundstücken eine Satteldachneigung wie auf den WA 3 Grundstücken genehmigungsfähig wäre, da es sich aus seiner Sicht im Bebauungsplan widersprüchlich verhält.

	WA 1	WA 2	WA 3
Satteldach	38 – 40°	38 – 40°	15 – 25°
Walmdach	15 – 25°	15 – 25°	15 – 25°
Pultdach	12 – 15°	12 – 15°	10 – 15°

### **Antrag:**

Auf Grundstücken der Klassifizierung WA 1 und WA 2 sind sowohl Satteldächer als auch Walmdächer mit einer Neigung von 15 – 25° und 38 – 40° zugelassen.

Mit 10 : 0 Stimmen stellt der Bau- und Umweltausschuss eine Zustimmung für den Antrag zur Angleichung der Dachneigungen sowohl für Sattel und Walmdächer mit 15 – 25° und 38 – 40° für die WA 1 und WA 2 Grundstücke in Aussicht.