

8. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Auszug aus der Niederschrift über die 8. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24. Oktober 2019 um 19.30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses

TAGESORDNUNG

Antrag zur Tagesordnung

1. Bürgermeister Kollmannsberger beantragt die Vergabe des Gewerks Baumeisterarbeiten für die Erweiterung des Kinderhauses sowie die Bekanntgabe der Angebote für dieses Gewerk in die Tagesordnung aufzunehmen.

Mit 10 : 0 Stimmen entscheidet der Bau- und Umweltausschuss die Vergabe des Gewerks Baumeisterarbeiten für die Erweiterung des Kinderhauses sowie die Bekanntgabe der Angebote für dieses Gewerk in die Tagesordnung aufzunehmen.

Tagesordnung

- a) öffentliche Sitzung
 1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
 2. Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse
 3. Antrag auf Verlängerung des Bauantrags zur Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses und Neubau eines Wintergartens, eines Carports, eines Holzlagers, und Verlängerung eines Nebengebäudes, Fl.Nr.3434, Weinbergstraße
 4. Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Fl.Nr.229, 229/2, 229/7 Hauptstraße
 5. Bauantrag zur Überdachung des Freisitzes beim Verkaufshäuschen, Fl.Nr. 482, Am Hohen Sand
 6. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 313/6, Pröllerstraße
 7. Antrag auf Nutzungsänderung des Dachgeschosses als eigene Wohnung, Fl.Nr. 305/3, Böhmerwaldstraße
 8. Tekturantrag zum Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses, Fl.Nr. 318/1, Böhmerwaldstraße
 9. Bekanntgabe der Angebote SiGeKo, Kampfmitteluntersuchung und Baumeisterarbeiten für die Erweiterung des Kinderhauses
 10. Informationen und Anfragen

Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung

Mit 10 : 0 Stimmen beschließt der Bau- und Umweltausschuss den Schreibfehler im Namen des Gemeinderats Schöberl unter I. zu korrigieren und unter Tagesordnungspunkt Nr. 7 zu ergänzen, dass Gemeinderat Peter Wert auf die Feststellung legt, dass er und 3. Bürgermeister Wesselsky in der letzten

Gemeinderatssitzung nicht gegen die Erstellung einer Überdachung des Freisitzes für den FC Tegernheim gestimmt haben. Dies betont auch 2. Bürgermeister Beier.

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

Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse

In der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung am 26.09.2019 wurden in nichtöffentlicher Sitzung folgende Beschlüsse gefasst:

- Der Nachtrag für das Regenüberlaufbecken in der Weinbergstraße wurde nicht genehmigt.
- Die Flachdacharbeiten für den Anbau der Schule wurden an die Fa. Gmach GmbH aus Rimbach vergeben.

Antrag auf Verlängerung des Bauantrags zur Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses und Neubau eines Wintergartens, eines Carports, eines Holzlagers, und Verlängerung eines Nebengebäudes, Fl.Nr.3434, 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 Aufstockung des Einfamilienhauses sowie der Neubau eines Wintergartens wurde bereits umgesetzt.

Da die Abstandsflächen für den Carport und das Nebengebäude teilweise auf einem gemeindlichen Grundstück liegen, wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 11.07.2019 einer Abstandsflächenübernahme zugestimmt.

Nun hat der Antragsteller am 17.09.2019 einen Antrag auf erneute Verlängerung der Baugenehmigung beantragt.

Die letzte Verlängerung gilt bis zum 10.11.2019.

Da sich für das Grundstück die planungsrechtliche Zulässigkeit nicht verändert hat und keine Veränderungen gegenüber der ursprünglich genehmigten Planung vorgesehen sind, empfiehlt die Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Mit 9 : 1 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Verlängerung des Bauantrags zur Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses und Neubau eines Wintergartens, eines Carports, eines Holzlagers, und Verlängerung eines Nebengebäudes, Fl.Nr.3434, Weinbergstraße das gemeindliche Einvernehmen.

Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Fl.Nr.229, 229/2, 229/7 Hauptstraße

Die Antragstellerin plant auf den drei Flurstücken im südlichen Bereich ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten und im nördlichen Bereich ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten zu errichten. Die Traufhöhen betragen 6,5 m und die Firsthöhen 11,35 m. Die Gebäude sind nun mit einem Satteldach mit einer Neigung von ca. 40 Grad und in der Bauweise E+I+D geplant.

Der Großteil der Stellplätze wird in der gemeinsamen Tiefgarage nachgewiesen. Sie sind über Aufzüge in beiden Gebäuden erreichbar.

Über eine mögliche Bebauung wurde bereits mehrmals beraten.

Im Jahr 2015 wurde eine informelle Voranfrage für einen großen länglichen Baukörper abgelehnt. In der Sitzung vom 06.04.2017 und in der Sitzung vom 20.07.2017 wurde über einen Antrag mit zwei Wohnhäusern beraten und der Antrag jeweils zurückgestellt.

Der letzte Antrag wurde in der Sitzung vom 07.02.2019 abgelehnt, da für die damals geplanten Staffelgeschosse (FD) eine Dachwirkung nicht bejaht werden konnte und sich das Vorhaben deshalb bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Geschosse) nicht einfügte.

Der Antragsteller hat nun am 30.09.2019 die zu Beginn beschriebenen Unterlagen eingereicht. Die rechtliche Prüfung der Gemeinde kommt zu folgendem Ergebnis:

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, der Bauweise, der überbauten Grundstücksfläche und nun auch bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein (Traufhöhe-Hauptstraße 42 a und b 6,5 m; Hauptstraße 48b 6,7 m; mehrere Gebäude E+I+D).

Die Erschließung ist gesichert.

Es sind jedoch einige Festsetzungen der Stellplatzsatzung nicht eingehalten. So muss der notwendige Besucherstellplatz nachgewiesen werden. Ein weiterer Stellplatz ist oberirdisch nachzuweisen (möglichst der Besucherstellplatz). Der Stellplatz Nr.13 ist zwar durch einen Grünstreifen von der öffentlichen Fläche abgegrenzt, dieser ist jedoch nur 0,6 m anstatt 1 m breit. Dies wurde dem Antragsteller mitgeteilt.

Daraufhin hat der Antragsteller heute neue Freiflächenpläne eingereicht, bei der die notwendigen Änderungen durchgeführt wurden.

Bezüglich der Nachbarbeteiligung wurde ein Antrag auf Absehen bei Vorbescheid gestellt. Die Nachbarn wurden folglich nicht beteiligt.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Fl.Nr.229, 229/2, 229/7 Hauptstraße mit Freiflächenplan vom 24.10.2019 das gemeindliche Einvernehmen. Die Gemeinde fordert die Planung der Tiefgarage im Hinblick auf die Zufahrbarkeit der Stellplätze 7-10 zu überarbeiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zufahrt und die oberirdischen Stellplätze aus versickerungsfähigem Material zu erstellen sind. Sollte eine Bordsteinabsenkung

notwendig sein, so ist diese auf Kosten des Antragstellers und bis zur Nutzungsaufnahme durchzuführen, sowie vorher mit dem staatlichen Bauamt abzusprechen.

Bauantrag zur Überdachung des Freisitzes beim Verkaufshäuschen, Fl.Nr. 482, Am Hohen Sand

Der Antragsteller möchte den bestehenden Freisitz beim Verkaufshäuschen am Sportplatz überdachen. Die Überdachung hat eine Grundfläche von ca. 6,1 m x 7 m und ist zwischen ca. 2,5 m und 2,8 m hoch.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 12.09.2019 den Bau der Überdachung befürwortet.

Planungsrechtlich liegt das Vorhaben im Bereich des Bebauungsplans Zentralsportanlage und ist nach § 30 BauGB zulässig, soweit alle Festsetzungen eingehalten werden und die Erschließung gesichert ist.

Da das Verkaufshäuschen sowie eine Überdachung mit Freisitz ursprünglich nicht vorgesehen waren, geht die Verwaltung davon aus, dass Befreiungen notwendig sind.

Die Erschließung ist gesichert, da keine Zufahrt, Wasserver- oder Abwasserentsorgung notwendig ist.

Durch die Überdachung werden keine weiteren Stellplätze notwendig.

Mit 9 : 1 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag zur Überdachung des Freisitzes beim Verkaufshäuschen, Fl.Nr. 482, Am Hohen Sand das gemeindliche Einvernehmen. Den erforderlichen Befreiungen wird zugestimmt.

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 313/6, Pröllerstraße

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus in der Bauweise E+D, mit einer Traufhöhe von bis 4,2 m, einer Firsthöhe von 9,14 m, einem Satteldach, drei Dachgauben und einer Grundfläche von 10,8 m x 11,6 m zu errichten. Es soll eine Doppelgarage erstellt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Jurastraße.

Das Vorhaben ist nach § 30 BauGB folglich zulässig, soweit alle Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten sind und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen nicht ein, für die Befreiungen notwendig sind:

- Die festgesetzte Baugrenze für das Hauptgebäude
- Die festgelegte Situierung der Garage, deren Firstrichtung und die festgelegte Wandhöhe von 2,75 m (geplant 3,0 m).
- Das Mindestverhältnis Traufseite zu Giebelseite beträgt nicht 5:4
- Der Kniestock beträgt 1m anstatt 0,75 m. Die Geschosshöhe beträgt 2,82 m anstatt 2,75m. Dadurch wird auch die festgelegte Traufhöhe überschritten.

- Die im Bebauungsplan festgelegte Anordnung der Dachgauben ist nicht eingehalten.

Die Begründung für einige Befreiungen sind in der Anlage beigefügt.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Festsetzung der Stellplatzsatzung, dass zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ein seitlicher Grünstreifen von 1m belassen werden muss, ist nicht eingehalten.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Mit 10 : 0 Stimmen **versagt** der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 313/6, Pröllerstraße das gemeindliche Einvernehmen. Den erforderlichen Befreiungen wird **nicht** zugestimmt.

Antrag auf Nutzungsänderung des Dachgeschosses als eigene Wohnung, Fl.Nr. 305/3, Böhmerwaldstraße

Die Antragstellerin möchte das Dachgeschoss des bestehenden Gebäudes als separate Wohnung nutzen.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit richtet sich folglich danach, ob sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Aus planungsrechtlicher Sicht spricht nichts gegen das Vorhaben.

Da weder das Dach, noch sonstige äußerliche Gebäudeteile verändert werden, fügt sich das Vorhaben, wie bisher auch, in die nähere Umgebung ein. Die Erschließung ist über den Bestand gesichert.

Die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen zwei Stellplätze werden im hinteren Bereich des Grundstücks erstellt.

Ein Großteil der Nachbarn hat dem Vorhaben zugestimmt.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Nutzungsänderung des Dachgeschosses als eigene Wohnung, Fl.Nr. 305/3, Böhmerwaldstraße das gemeindliche Einvernehmen. Die Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material zu erstellen.

Tekturantrag zum Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses, Fl.Nr. 318/1, Böhmerwaldstraße

Der Bau- und Umweltausschuss erteilte in der Sitzung am 11.07.2019 dem Neubau eines zusätzlichen Einfamilienhauses auf dem Grundstück das gemeindliche Einvernehmen. Daraufhin genehmigte das Landratsamt das Vorhaben mit Bescheid vom 05.09.2019.

Die Antragsteller haben nun eine Tektur eingereicht. Danach werden lediglich die Wandhöhe und die Firsthöhe um jeweils 10 cm verringert. Außerdem wird das

Gebäude 10 cm nach Osten verschoben. Alle anderen Maße und Planungen bleiben gleich.

Durch die Änderungen ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nicht beeinträchtigt.

Die vereinbarte Stellplatzplanung ist ebenfalls eingehalten.

Die Nachbarn wurden nicht beteiligt.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Tekturantrag zum Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses, Fl.Nr. 318/1, Böhmerwaldstraße das gemeindliche Einvernehmen.

Bekanntgabe der Angebote SiGeKo, Kampfmitteluntersuchung und Baumeisterarbeiten für die Erweiterung des Kinderhauses

Für den Anbau des Kinderhauses ist es notwendig die Baufläche auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Verwaltung hat am 30.09.2019 in Form einer beschränkten Ausschreibung vier Firmen um die Abgabe eines Angebots bis zum 14.10.2019 aufgefordert. Es wurden zwei Angebote abgegeben. Die Angebote liegen zwischen ca. 1.400,00 € und 2.300,00 €.

Gleichzeitig ist für die Durchführung des Vorhabens ein Sicherheits- und Gesundheitskoordinator zu beauftragen. Die Verwaltung hat am 30.09.2019 in Form einer beschränkten Ausschreibung vier Firmen um die Abgabe eines Angebots bis zum 14.10.2019 aufgefordert. Der Gemeinde Tegernheim liegen nun drei Angebote von ca. 4.000,00 € bis 6.000,00 € vor.

Die Baumeisterarbeiten wurden öffentlich ausgeschrieben. Die Submission fand am 14.10.2019 statt. Es wurden zwei Angebote abgegeben. Die Angebote liegen bei ca. 345.000 €.