

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2021/106

Federführung: Bauverwaltung	Datum: 06.05.2021
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	09.06.2021	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 6.1 Sitzung des Bauausschusses am 09.06.2021

Beratung und Beschlussfassung zum Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Einfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten an der Hans-Stettheimer-Straße 20 (BV-Nr. 2021/49)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 881 der Gemarkung Töging a.Inn, Hans-Stettheimer-Straße 20, soll ein Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten errichtet werden.

Hierzu stellt der Bauherr einen Antrag auf Vorbescheid gemäß Art. 71 BayBO. Vor Einreichung des Bauantrags ist auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Südlich der Ludwig-der-Bayer-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Der Bauherr will folgende Fragen geklärt haben:

1. Ist das Vorhaben hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten planungsrechtlich zulässig?

Begründung: Der Bebauungsplan Nr.14 „Südlich Ludwig der Bayerstrasse“ lässt mit Ausnahme der Grundstücke 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 33, 34, 35, 101, 102, 103, 107, 136 nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zu. Die „eingekreisten Zahlen“ stellen laut Bebauungsplan die fortlaufende Nummerierung der Grundstücksflächen dar. Die Festsetzungen wurden in den Bebauungsplanänderungen nicht abgeändert. Demnach wäre die betreffende Parzelle 1/13 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 der Parzelle 1 zuzuordnen und von der maximalen Anzahl an WE befreit. Für Parzelle 3/28 und 3/25 der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 wurden je Gebäude acht Wohneinheiten genehmigt. Für die betreffende Parzelle 1/13 ist der Sachverhalt nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz analog zu behandeln. Parzelle 1/13 ist der Parzelle 1 zuzuordnen wie Parzelle 3/28 und 3/25 der Parzelle 3 zugeordnet wurden und von der maximalen Anzahl an WE je Wohngebäude (2 WE) befreit.

Anmerkung der Verwaltung: Parzelle 1/13 ist nicht der Parzelle 1 des Urbebauungsplanes zuzuordnen. Das wäre auch widersinnig, da Grundstück 1 im Urbebauungsplan das Grundstück Erhartinger Straße 32 ist, welches sehr weit vom Baugrundstück entfernt liegt. Parzelle 1/13 bedeutet einfach nur, dass es die Parzelle Nr. 13 der 1. Änderung ist. Es wurde also eine neue Grundstücksnummerierung für die 1. Änderung vorgenommen. Die Parzellen 1/13 und 1/12 auf welchen das Bauvorhaben geplant ist, entsprechen Bauparzellen 16 und 15 des Urbebauungsplanes. Die Parzellen 3/28 und 3/25 entsprechen in etwa Parzellen Nr. 75, 74 und 73 des Urbe-

bauungsplanes (1. Änderung: 1/31, 1/30 und 1/46; 2. Änderung: 2/25, 2/26, 2/27, 2/28 und 2/29).

2. Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt als Nutzung ein Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten fest. Für das Vorhaben ist folgende Nutzung vorgesehen: Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten. Kann für das Bauvorhaben eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich der maximalen Anzahl an Wohneinheiten in Aussicht gestellt werden?

Begründung: Für Parzelle 3/28 und 3/25 der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 wurden je Gebäude acht Wohneinheiten genehmigt. Trotz Bebauungsplanänderung für diese Parzellen gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans nach wie vor. Der Bebauungsplan Nr. 14 „Südlich Ludwig der Bayerstrasse“ lässt mit Ausnahme der Grundstücke 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 33, 34, 35, 101, 102, 103, 107, 136 nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zu. Die „eingekreisten Zahlen“ stellen laut Bebauungsplan die fortlaufende Nummerierung der Grundstücke dar. Parzelle 3/28 und 3/25 der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 werden somit nicht in der oben beschriebenen Ausnahme berücksichtigt. Für die betreffende Parzelle 1/13 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 ist der Sachverhalt nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz analog zu behandeln und eine Befreiung nach §31 Abs. 2 Nr. 2 BayBO für das Überschreiten der maximalen Anzahl an Wohneinheiten zu erteilen. Das Vorhaben ist in jedem Fall städtebaulich vertretbar, da es sich nach Art der Nutzung, Dimensionen (GRZ, GFZ) und Anzahl an WE in die Umgebung bestens einfügt. Zudem werden die Grundzüge der Planung weder berührt noch verletzt. Die maximale Anzahl an WE kann nicht als Grundzug der Planung erachtet werden, da diese Grenze im Plangebiet in der Vergangenheit bereits des Öfters überschritten wurde (obenstehendes Beispiel).

3. Das Vorhaben überschreitet die eingezeichnete nördliche Baugrenze. Kann für das Bauvorhaben eine Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenzen in Aussicht gestellt werden?

Begründung: Der Bebauungsplan setzt einen Mindestabstand von 4m zur nördlichen Grundstücksgrenze fest. Die Abstandsflächen wurde nach den heute geltenden Vorschriften auf 3m verkürzt. Zudem wurde explizit auf das Einhalten der südlichen Baulinie (in der Flucht des bestehenden Gebäudes auf Parzelle 1/15) geachtet. Das Vorhaben ist in jedem Fall städtebaulich vertretbar, da es die vorgegebenen Dimensionen (GRZ, GFZ) unterschreitet. Zudem werden die Grundzüge der Planung weder berührt noch verletzt. Die im Plan festgelegte bauliche Grenze kann nicht als Grundzug der Planung erachtet werden, da diese im Plangebiet in der Vergangenheit bereits des Öfters überschritten/abgeändert wurde.

4. Das Vorhaben überschreitet die eingezeichnete östlichen Baugrenze. Kann für das Bauvorhaben eine Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenzen in Aussicht gestellt werden?

Begründung: Der Bebauungsplan setzt einen Mindestabstand von 6m zur östlichen Grundstücksgrenze fest. Die Abstandsflächen wurde nach den heute geltenden Vorschriften auf 3,40m verkürzt. Von einer Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze (siehe Bebauungsplan Garage) wird abgesehen. Die östliche Baugrenze wird im Mittel gezogen. Zudem wurde explizit auf das Einhalten der südlichen Baulinie (in der Flucht des bestehenden Gebäudes auf Parzelle 1/15) geachtet. Das Vorhaben ist in jedem Fall städtebaulich vertretbar, da es die vorgegebenen Dimensionen (GRZ, GFZ) unterschreitet. Zudem werden die Grundzüge der Planung weder berührt noch verletzt. Die im Plan festgelegte bauliche Grenze kann nicht als Grundzug der Planung erachtet werden, da diese im Plangebiet in der Vergangenheit bereits des Öfters überschritten/abgeändert wurde.

5. Die Firstrichtung des Vorhabens wurde um 90 Grad gedreht. Kann für das Bauvorhaben eine Befreiung wegen Änderung der Firstrichtung in Aussicht gestellt werden?

Begründung: Der Bebauungsplan setzt eine Nord-Süd-Ausrichtung des Firstes fest. Die Neuausrichtung (um 90 Grad gedreht; Ost-West) ist in jedem Fall städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden weder berührt noch verletzt.

Den notwendigen Befreiungen kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen.