

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2023/146/1

Federführung: Bauamt	Datum: 25.10.2023
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	08.11.2023	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 4 Sitzung des Bauausschusses am 08.11.2023

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses in der Nähe der Hebelstraße (BV-Nr. 2023/0043)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1076 der Gemarkung Töging a. Inn, Hebelstraße 34 und 36, soll ein Mehrfamilienhaus (4 WE) mit Tiefgarage errichtet werden.

Der Bauherr stellte hierzu einen Antrag auf Vorbescheid. Dieser wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 13.09.2023 behandelt.

Es ergab sich folgender Sachverhalt:

Das Bauvorhaben war bereits Bestandteil des Vorbescheides AZ des Landratsamtes 2023/0411, welchem in der Bauausschusssitzung am 14.06.2023 das gemeindliche Einvernehmen verweigert wurde.

Die Anzahl der Wohneinheit wurde von 10 WE auf 4 WE reduziert.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ulrich-von-Hutten-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Die hier maßgebende 2. Änderung des Bebauungsplanes trat am 09.01.1992 in-Kraft. Somit ist die damals geltende BauNVO 1990 anzuwenden.

Das Bauvorhaben soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden und nicht auf der Baulinie.

Der Bebauungsplan setzt an der östlichen Grundstücksgrenze eine öffentliche Grünfläche fest. Diese Fläche stand ursprünglich im Eigentum der Stadt Töging. Mit Tauschvertrag UR-Nr. K1248/2009 vom 15.06.2009 ist diese veräußert worden. Zwischen der Stadt und dem Erwerber ist seinerzeit vereinbart worden, dass von Seiten Stadt auf die Anlegung der öffentlichen Grünfläche verzichtet wird. Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgte seinerzeit aber nicht. Daher ist die Grünfläche (öffentlich-rechtlich) vorgesehen, kann aber (privatrechtlich) nicht mehr errichtet werden.

In dieser öffentlichen Grünfläche soll eine Garage errichtet werden; die Genehmigung kann aber schwerlich versagt werden, weil die Stadt eben seinerzeit auf die Errichtung derselben

verzichtet hat.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist trotzdem notwendig, weil öffentlich-rechtlich ja die Grünfläche noch anzulegen ist, s.o.

Der Planer begründet die Befreiung wie folgt:

„Durch den Wegfall der ehemals geplanten Grünfläche hat sich die Grundstücksfläche um die Breite von 5,0 m auf insgesamt 1.206,00 m² vergrößert. Aufgrund der hier sinnvollen Dehnung des Baufensters um 5,0 m für das Hauptgebäude sowie die Verschiebung der südlichen Baugrenze um 1,0 m, sollen die ursprünglich geplanten Baugrenzen entsprechend überschritten werden.“

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

Gem. Anlage 1 zu § 2 Abs. 1 StS (Stellplatzsatzung) müssen in einem Mehrfamilienhaus je Wohnung 2 Stellplätze errichtet werden. Das Mehrfamilienhaus besteht aus 4 Wohneinheiten (WE). Somit müssen 8 Stellplätze errichtet werden.

Laut Baubeschreibung werden auch diese 8 Stellplätze errichtet. Im Plan sind allerdings nur 6 Stellplätze ersichtlich.

Nach Rücksprache mit dem Planer werden jeweils die Stellplätze vor den Garagen mit einberechnet. Nach § 2 Abs. 3 StS müssen notwendige Stellplätze ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein, (...). Aus diesem Grund können die Stellplätze vor den Garagen nicht miteinberechnet werden. Somit werden die erforderlichen 8 Stellplätze nicht nachgewiesen.

Aus planerischer Sicht sollten die östlichen Garagen weiter nach Norden verlegt werden, möglichst nahe an die nördliche Grundstücksgrenze, um im Süden möglichst viel Garten zu erhalten.

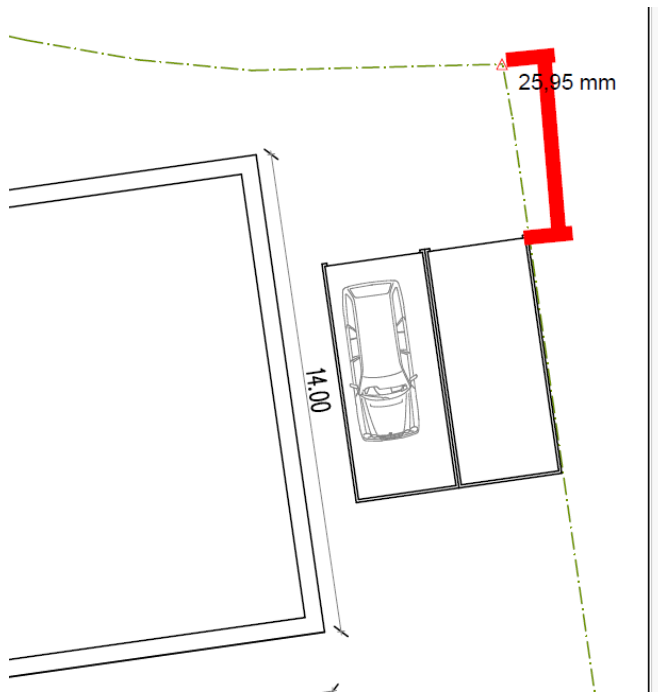
Die Kinderspielplatzsatzung muss eingehalten werden. Es ist ein Kinderspielplatz mit mind. 60 m² Bruttofläche zu errichten.

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.

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig unter der Bedingung, dass die erforderlichen 8 Stellplätze errichtet werden, die Kinderspielplatzsatzung eingehalten wird und die östliche Garage möglichst weit nach Norden verlegt wird (in der Regel 5 Meter Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche).

Der Bauherr reichte hierzu einen Plan, mit dem die o. g. Punkte berücksichtigt werden ein.



Der Plan weist einen Maßstab 1:200 auf, sodass die aus dem Plan herausgemessenen 25,95 mm in der Realität in etwa 5 m entsprechen werden. Somit wurde die östliche Garage möglichst weit nach Norden verlegt.

Auch die erforderlichen 8 Stellplätze werden nun nachgewiesen. Es befinden sich jeweils 2 Stellplätze in den Doppelgaragen. 4 weitere Stellplätze werden an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet.

Laut E-Mail des Planers vom 25.10.2023 wird der Antrag zur Spielplatzablöse mit dem Bauantrag gestellt.

Der Bauausschuss nimmt den geänderten Eingabeplan zum Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen.