

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2024/122

Federführung: Bauamt	Datum: 17.06.2024
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	03.07.2024	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2.2 Sitzung des Bauausschusses am 03.07.2024

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Errichtung von drei Reihenhäusern an der Mozartstraße 18, 18 a (BV-Nr. 2024/0028)

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 523/13, 523/133, 523/185, 523/186 und 523/187 jeweils der Gemarkung Töging a. Inn, Mozartstraße 18 und 18 a, sollen drei Reihenhäuser errichtet werden.

Mit Bescheid vom 29.04.2024, BV-Nr. des Landratsamtes 51-2024/0250 BA VV, welcher in der Bauausschusssitzung am 10.04.2024 behandelt wurde, wurde bereits die Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohngebäudes (3 Reihenhäuser) und eines Nebengebäudes erteilt.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 BauGB entsprechend anzuwenden (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Laut Eingabeplan werden die Grundstücke Fl.-Nr. 523/13, 523/133, 523/185, 523/186 und 523/187 zu einem Flurstück verschmolzen. Zusätzlich werden alle bereits bestehenden Gebäude abgerissen.

Die bereits genehmigten Reihenhäuser befinden sich im Osten des nun wieder zu einem Flurstück verschmolzenen Grundstückes.

Die geplanten Reihenhäuser sollen westlich der genehmigten Reihenhäuser errichtet werden.

Laut Eingabeplan beträgt die Bruttogrundfläche der Reihenhäuser (ohne Terrassen) 188,53 m² (20,25 m x 9,31 m).

Laut Eingabeplan beträgt die Bruttogrundfläche der bereits genehmigten Reihenhäuser (ohne Terrassen) 193,59 m² (20,25 m x 9,56 m). Somit ist die Bruttogrundfläche der geplanten Reihenhäuser (ohne Terrassen) um 5,06 m² geringer als die Bruttogrundfläche der bereits genehmigten Reihenhäuser.

Stellplätze:

Gem. Nr. 1.1 der Anlage 1 zu § 2 Abs. 1 Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn (StS) müssen bei Einfamilienhäuser, welche freistehend oder als Teil eines Doppel- oder Reihenhauses auftreten, je Wohnung 2 Stellplätze nachgewiesen werden.

Bei dem geplanten Bauvorhaben werden insgesamt drei Wohneinheiten errichtet. Somit sind insgesamt sechs Stellplätze nachzuweisen.

Auch für die bereits genehmigten Reihenhäuser mussten insgesamt sechs Stellplätze nachgewiesen werden.

Laut Eingabeplan werden auf dem geplanten Grundstück zwölf Stellplätze errichtet. Die erforderlichen sechs Stellplätze der bereits genehmigten Reihenhäuser sind hier mit einberechnet, allerdings wurden diese an einem geänderten Standort geplant. Das Landratsamt Altötting tendiert dazu, einen neuen Stellplatzplan nachzufordern. Durch die Einreichung des Bauantrages ist die Stellplatzplanung der bereits genehmigten Reihenhäuser überholt. Durch einen neuen Stellplatzplan soll der letztlich zur Verwirklichung angedachte Zustand nachgewiesen werden.

Kinderspielplatz:

Gem. § 1 Abs. 4 Kinderspielplatzsatzung (KSpS) ist die Satzung bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen anzuwenden. Sie ist ebenfalls anzuwenden, wenn sich durch Errichtung eines weiteren Gebäudes die Anzahl der Wohnungen auf mehr als drei Wohnungen erhöht.

Durch die Verschmelzung der o. g. Flurstücke zu einem Flurstück befinden sich somit beide Reihenhäuser (die bereits genehmigten Reihenhäuser im Osten und die geplanten Reihenhäuser im Westen) auf dem gleichen Grundstück.

Sowohl in den bereits genehmigten Reihenhäusern, als auch in den geplanten Reihenhäusern sind jeweils drei Wohneinheiten geplant. Somit befinden sich insgesamt sechs Wohneinheiten auf dem Grundstück.

Nach dem Gesetz aufgestellten Grundsatz sind Kinderspielplätze zu schaffen, wenn Gebäude mit mehr als drei Wohnungen, d. h. mindestens vier Wohnungen errichtet werden.

Die vier Wohnungen, welche die Verpflichtung begründen, können in einem Gebäude, aber auch in mehreren Gebäuden, die auf dem gleichen Baugrundstück (wirtschaftliche Einheit) errichtet werden, liegen. Dies ergibt sich schon aus der Verwendung des Plurals „von Gebäuden“ im Gesetzestext aber auch nach Sinn und Zweck des Gesetzes. Auch kann die gesetzliche Pflicht erst dadurch entstehen, dass auf einem bereits mit Wohnungen bebauten Grundstück noch ein weiteres Gebäude errichtet oder ein bestehendes Gebäude geändert oder in seiner Nutzung geändert wird, und dadurch die Zahl der Wohnungen auf dem Grundstück – also mit den bereits vorhandenen – sich auf vier erhöht bzw. mindestens eine vierte entsteht.

Busse/Kraus/Taft BayBO Art. 7 Rn. 157-134

Somit ist auf dem Grundstück ein Kinderspielplatz zu errichten. Laut Bauantragsformular beträgt die Wohnfläche ca. 700 m², somit sind ca. 60 m² Kinderspielplatzbruttofläche 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.

Das gemeindliche Einvernehmen könnte erteilt werden, da das Vorhaben in dem Baugebiet allgemein zulässig ist und sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Es sind keine schädlichen Auswirkungen

auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Töging a. Inn oder in anderen Gemeinden zu erwarten.

Sowohl im hier vorliegenden Baugenehmigungsantrag, als auch im bereits genehmigten Baugenehmigungsantrag wurde im Bauantragsformular eine Kinderspielplatzpflicht verneint.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor das gemeindliche Einvernehmen, trotz grundsätzlicher Einfügung in die Umgebungsbebauung, zu verweigern.

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und verweigert das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen, stellt allerdings in Aussicht das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, wenn ein entsprechender Kinderspielplatz nachgewiesen wird.