

Beschlussauszug

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.11.2016

Ö 3 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Wohngebäudes mit 9 WE oder 3 Hausgruppen mit 9 WE, Kreuzeckstr. 6

Status: öffentlich **Beschlussart:** ungeändert beschlossen
Zeit: 19:30 - 20:55 **Anlass:** Sitzung
Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Ort: Mehrzweckhalle
Vorlage: 2016/1067-01 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Wohngebäudes mit 9 WE oder 3 Hausgruppen mit 9 WE, Kreuzeckstr. 6

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der BUA hat sich in der Sitzung vom [18.07.2016](#) bereits mit der zuletzt 6. Bauvoranfrage des Bauherren für dieses Grundstück befaßt.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde in dieser Sitzung nicht erteilt, da die Grundflächenzahl durch die Nebenanlagen überschritten worden wäre. Darüber hinaus wurde der Antrag auf Schaffung einer zweiten Zufahrt von der Münchner Straße her abgelehnt.
(Auf den beigefügten Beschlußbuchauszug dieser Sitzung wird verwiesen !)

Der Bauherr hat dem Landratsamt als Ergänzung zu seiner 6. Bauvoranfrage nun 3 verschiedene Lösungsmöglichkeiten dargestellt, wie die Grundflächenzahl eingehalten werden kann. Das Landratsamt hat uns deshalb aufgefordert, unter Berücksichtigung dieser Vorschläge in der nächsten BUA-Sitzung erneut über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu entscheiden.

II. Fiktionsfrist

Eingang: *

Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: *

Nächste Bau- und Umweltausschußsitzung: *

** das Landratsamt hat darum gebeten, in der nächsten BUA-Sitzung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu entscheiden.*

III. Nachbarbeteiligung

Die Nachbarn wurden nicht beteiligt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Mit dem beigefügten Ergänzungs- bzw. Änderungsantrag vom [07.10.2016](#) stellt der Bauherr **folgende Anträge:**

I. Schaffung einer zweiten Zufahrt von der Münchner Straße her

Dieser Antrag wurde bereits in der letzten Sitzung abgelehnt. Der Bauherr beantragt aber nun eine erneute Entscheidung über diesen Antrag. Seine Begründung für die erneute Behandlung lautet lt. beigefügtem Antrag auszugsweise wie folgt: „...nachdem der BUA-M.M. aufgrund „falscher Angaben und falscher Würdigung des IST-Standes“, lt. wahrheitswidriger Beschlusvorlage vom [05.07.2016](#) - TOP 3 -, sowie wirrer unzutreffender Argumentationen meinen Antrag vom [18.07.2016](#) negativ verbeschieden hat.“

Zur rechtlichen Möglichkeit der Schaffung einer zweiten Zufahrt verweisen wir auf die lt. Antragsteller wahrheitswidrige Beschlusvorlage der Sitzung vom [18.07.2016](#). *Ergänzend dürfen wir nochmals darauf hinweisen, daß die Gewährung einer zweiten Zufahrt zu einem Grundstück allein eine Ermessensentscheidung des Marktes Mering unter Berücksichtigung der allgemeinen Grundsätze des Verwaltungshandelns (z. B. Gleichbehandlungsgrundsatz) ist.*

II. Ablöse von 8 Stellplätzen (Alternative 1)

Um die GRZ einzuhalten, beantragt der Bauherr die Ablöse von 8 Stellplätzen, 7 würden auf dem Grundstück oberirdisch hergestellt.

Nach § 7 Abs. 2 unserer Stellplatzsatzung ist die Ablöse von Stellplätzen jedoch ausschließlich bei nachträglichen Aus- oder Umbauten möglich. Eine Ablösung bei Neubauten ist somit nicht möglich und der Antrag daher abzulehnen.

III. Schaffung von 8 Stellplätzen auf einem geeigneten fremden Grundstück in der Nachbarschaft (Alternative 2)

Bei dieser möglichen Variante bietet der Bauherr an, 8 Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der näheren Umgebung zu schaffen. Auf dem Baugrundstück selbst wären dann noch 7 Stellplätze herzustellen, so daß die Grundflächenzahl eingehalten werden könnte. Die Schaffung von Stellplätzen auf einem anderen Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück ist generell möglich, soweit diese entweder dinglich gesichert oder käuflich erworben werden, ein Miet- oder Pachtvertrag ist nicht ausreichend. Da die anderen Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten werden, kann zu dieser Variante der Bauvoranfrage das Einvernehmen erteilt werden.

IV. Schaffung von 8 Stellplätzen in einer Tiefgarage (Alternative 3)

Bei dieser Variante beantragt der Bauherr die Errichtung einer Tiefgarage mit 8 Stellplätze sowie Zu- und Abfahrten zur Münchner Straße hin.

Der Bau einer Tiefgarage ist jederzeit möglich. Bezüglich der Zufahrt von der Münchner Straße her wird auf Beschluß zu I. verwiesen.

Auch bei dieser Variante wären dann auf dem Baugrundstück noch 7 Stellplätze vorhanden, so daß die Grundflächenzahl selbst unter Berücksichtigung der notwendigen TG-Zufahrt noch eingehalten werden könnte.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage kann also bei Bau einer Tiefgarage grundsätzlich erteilt werden.

Beschluss:

- I. Der Bau- und Umweltausschuß beschließt, dem Antragsteller keine zweite Zufahrt von der Münchner Straße her zu gewähren.
- II. Die Ablöse von Stellplätzen wird unter Hinweis auf § 7 Abs. 2 der Stellplatzsatzung abgelehnt. Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage wird bei dieser Variante nicht erteilt.
- III. Die Schaffung von 8 Stellplätzen auf einem naheliegenden Fremdgrundstück ist

- zulässig, wenn diese dinglich gesichert oder das Grundstück vom Bauherrn erworben wird. Ein Miet oder Pachtvertrag ist nicht ausreichend. Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage wird unter diesen Voraussetzungen erteilt.
- IV. Der Bau einer Tiefgarage mit 8 Stellplätzen ist zulässig. Bezüglich der Zufahrt zur Tiefgarage wird auf den Beschluß zu I. verwiesen. Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage wird unter diesen Voraussetzungen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

11 : 0