

Beschlussauszug

Öffentliche/Nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 16.07.2018

Ö 5 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer Mehrfamilienwohnhauses mit 7 Wohneinheiten nach Abriss des Bestandsgebäudes, Augsburg Str. 21

Status: öffentlich/nichtöffentlich **Beschlussart:** ungeändert beschlossen
Zeit: 19:00 - 21:53 **Anlass:** Sitzung
Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Ort: Mehrzweckhalle
Vorlage: 2018/2230 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer Mehrfamilienwohnhauses mit 7 Wohneinheiten nach Abriss des Bestandsgebäudes, Augsburg Str. 21

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus soll nach Abbruch durch eine teilunterkellerte Wohnanlage mit 7 Wohneinheiten ersetzt werden.

Über den Antrag auf Vorbescheid soll abgeklärt werden

1. ob das geplante Objekt planungsrechtlich zulässig ist.
2. die Lage auf dem Baugrundstück zulässig ist.
3. das geplante Maß der Nutzung zulässig ist.
4. die Stellplätze auf nahegelegendem Grundstück am Schäfflerberg nachgewiesen werden können.

Zu 1: Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Das Vorhaben ist baurechtlich als Innenbereich zu beurteilen.

Die geplante Nutzung mit Wohneinheiten fügt sich in die Eigenart der Umgebung ein. Die umliegenden Gebäude weisen durchweg Wohnnutzung auf.

Es ist in der Planung ein Gebäude mit drei Vollgeschossen + Dach (Satteldach) dargestellt. Die Firsthöhe ist beziffert mit 14,20 m.

Vergleichsweise ist im Süden angrenzend ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gebäudehöhe von 13,50 m und im Norden ebenfalls ein Wohn- und Geschäftshaus mit 14,00 m Firsthöhe. Demnach fügt sich die Errichtung des Gebäudes mit einer Firsthöhe von 14,20 m in die Eigenart der näheren Umgebung bezüglich der Gebäudehöhe ein.

Zu 2: Das Gebäude soll entlang der östlichen Grundstücksgrenze (straßenseitig) verlaufen. Folglich ist das Gebäude im Grundstück leicht schräg gestellt. Die südöstliche Abschrägung des Gebäudes ist in zwei Argumenten begründet. Zum einen ist die Zurücksetzung der Gebäudewand aus brandschutzrechtlichen Gründen gegenüber dem Gebäude Augsburg Str. 19 erforderlich. Zum Zweiten wird die beengte Gehwegsituation abgeschwächt. Aktuell ist vor der Süd-ost-ecke des Bestandsgebäudes nur ein ca. 1,40 m breiter Gehweg vorhanden. Durch die Abschrägung dieser Gebäudeseite kann hier eine Gehwegbreite von knapp zwei Metern erreicht werden.

Durch die Vorgabe der kleinen Grundstücksgröße ist mit einem Ersatzbau eine massive Ausreizung der zu bebauenden Fläche nicht zu vermeiden. Die geplante bebaute

Grundfläche ist hier gegenüber der Bestandbebauung bereits reduziert. Es werden nach Westen hin für die Erdgeschoßwohnungen kleine Gartenanlagen/Grünflächen ermöglicht. Dies ist aktuell nicht gegeben.

Im Rahmen der Fragestellung, ob die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück so zulässig ist, muss auch auf abstandsflächenrelevante Belange verwiesen werden. Anhand einer beigefügten Darstellung der Abstandsflächen wird deutlich, dass hier Abweichungen erforderlich und durch das Landratsamt Aichach-Friedberg zu erteilen sind, da die Abstandsflächen nicht eingebracht werden können.

In Betrachtung der allseitigen Grenzbebauung durch das Bestandsgebäude, sowie auch weiteren Grenzbebauungen mit Gebäuden im Ortskernbereich, obliegt es gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) dem Landratsamt hier Abweichungen zu erteilen. Abweichungen von der Einbringung der Abstandsflächen können im Ortskernbereich generell erteilt werden, wenn sich einheitlich abweichende Abstandsflächentiefen aus der umgebenden Bebauung aufzeigen. Dies ist hier auf jedem Fall gegeben!

Zu 3: Das geplante Maß der baulichen Nutzung ist zu beurteilen nach der Kubatur des Gebäudes und des Maßes der bebauten Flächen. Da es sich um ein Gebiet nach § 34 BauGB

handelt sind die Beurteilungsfaktoren GFZ und GRZ nur bedingt heranzuziehen und dienen mehr als Beurteilungshilfe, denn als Beurteilungsmaßstab.

Die künftige bebaute Grundfläche ist gegenüber dem Bestand reduziert. In Anbetracht der Gebäudehöhe und Vollgeschossigkeit kann bei einer Überschreitung der finalen Gebäudehöhe gegenüber Augsburgstr. 19 mit ca. 70 cm ebenfalls vom Einfügen des Gebäudes gesprochen werden. In den Nachbargebäuden sind zwei Vollgeschosse in EG und OG vorhanden. Weitere zwei Geschoßebenen befinden sich im Dachgeschoss. Somit fügt sich eine Bebauung mit drei Vollgeschossen + Dach hier ein.

Zu 4: Die erforderlichen Stellplätze sind gewöhnlich in einem Antrag auf Vorbescheid nicht zwingend darzustellen. Der Bauherr möchte über den Vorbescheid klären, ob ein Stellplatznachweis mit zwei offenen Stellplätzen an der Nordseite des geplanten Gebäudes und die weiteren Stellplätze über eine dingliche Sicherung über ein Grundstück am Schäfflerberg nachgewiesen werden können.

Nach heutigem Sachstand sind für die Wohnungen 11 Stellplätze plus 2 Besucherstellplätze erforderlich. Die Besucherstellplätze könnten somit über die beiden Stellplätze an der nördlichen Grundstücksgrenze Augsburgstr. 21 nachgewiesen werden. Die 11 Stellplätze für die Wohnungen wären auf fremdem Grundstück nachweisbar.

Die Stellplatzsatzung des Marktes Mering räumt über § 5 Abs. 2 ein, dass die Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme zur Errichtung der erforderlichen Stellplätze auf einem Fremdgrundstück unter dem Vorbehalt der dinglichen Sicherung erteilen kann. Das Fremdgrundstück darf einen maximalen Fußweg von 150 m auslösen um das Kriterium „in der Nähe liegend“ zu erfüllen.

Von der südlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstückes bis zum Grundstück Schäfflerberg, Flur-Nr. 223, kann ein Fußweg mit 150 m gemessen werden. Beiliegend ist ein Lageplan mit der Darstellung von 148,59 m Luftlinie beigefügt.

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung wären demnach mit der Erteilung einer Ausnahme erfüllt.

Es gilt zu beachten, dass in der Stellplatzdarstellung noch keine Altbestandstellplätze fiktiv angesetzt wurden. Das Gebäude ist derzeit im EG mit einem Ladengeschäft und im Obergeschoß mit Wohnnutzung belegt. Der Bauherr hat im Antrag auf Vorbescheid die Stellplätze losgelöst einer Anrechnung von Altbestandsstellplätzen dargestellt.

II. Fiktionsfrist

Eingang: [03.07.2018](#)
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: [03.09.2018](#)
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung: [10.09.2018](#)

III. Nachbarbeteiligung

Nachbarunterschriften sind hier nicht erforderlich. Das Grundstück grenzt an die öffentlichen Verkehrsflächen des Marktes Mering an und im Süden und Westen an Grundstücke, die ebenfalls im Eigentum des Antragstellers sind.

Die Nachbarschaftsunterschriften gelten somit als erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben ist baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Es bedarf einer Abweichung von abstandsflächenrelevanten Belangen durch das Landratsamt Aichach-Friedberg.

Zum Nachweis des Stellplatzbedarfes ist eine Ausnahme von der Stellplatzsatzung des Marktes Mering erforderlich. Die Genehmigungsbehörde erteilt diese nach Art. 63 BayBO.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Vorhaben, da sich dieses nach § 34 BauGB einfügt.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zur Erteilung einer Ausnahme von der Stellplatzsatzung bezüglich des Stellplatznachweises auf fremdem Grundstück für 11 Stellplätze mittels dinglicher Sicherung.

Auf abstandsflächenrelevante Belange wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

9:4