

Beschlussauszug

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 10.09.2018

Ö 15 Bauantrag: Ausbau des Dachgeschosses zu zwei 1 Zimmer Appartement im Mehrfamilienhaus, Unterberger Straße 6

Status: öffentlich/nichtöffentlich **Beschlussart:** ungeändert beschlossen
Zeit: 19:30 - 21:30 **Anlass:** Sitzung
Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Ort: Mehrzweckhalle
Vorlage: 2018/2296 Bauantrag: Ausbau des Dachgeschosses zu zwei 1 Zimmer Appartement im Mehrfamilienhaus, Unterberger Straße 6

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

In dem derzeit noch im Bau befindlichen Mehrfamilienhaus in der Unterberger Straße 6 soll nun das Dachgeschoss ausgebaut werden. Es sollen zwei Einzimmer-Appartements entstehen. Die Appartements haben eine Größe von 32,32 m² und 17,50 m². Bauliche Änderungen in der äußeren Erscheinung des Gebäudes werden nicht vorgenommen.

II. Fiktionsfrist

Eingang: [22.08.2018](#)
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: [22.10.2018](#)
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung: [08.10.2018](#)

III. Nachbarbeteiligung

Es existieren drei baurechtliche Nachbargrundstücke. Die beiden betroffenen Nachbarn haben im Bauantrag unterschrieben.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen, qualifizierten Bebauungsplanes, die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB - Innenbereich. Das Vorhaben fügt sich unstrittig nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Allerdings ist hier besonders nochmal die Stellplatzsituation zu überprüfen, da durch die beiden neuen Wohnungen ein Mehrbedarf an Stellplätzen entsteht. Laut Stellplatzsatzung des Marktes Mering lösen Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 50m² einen Stellplatzbedarf von jeweils 1 zusätzlichen Stellplatz aus. In der Tiefgarage sind 6 Stellplätze, auf dem Baugrundstück 5 oberirdische Stellplätze vorhanden. 3 weitere Stellplätze stehen auf einem Grundstück auf der anderen Straßenseite des Feldweges zur Verfügung. Diese sind laut Bauherr dinglich gesichert. Somit bestehen tatsächlich 14 Stellplätze. Laut

Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes vom [27.07.2015](#) müssen bis Bezugsfertigkeit 13 Stellplätze hergestellt werden. Allerdings wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am [16.07.2018](#) der Einbau einer Büroeinheit in eine eigentlich vorgesehene Wohnung im 1. OG des Mehrfamilienhauses behandelt, das gemeindliche Einvernehmen wurde einstimmig erteilt. Auf die Erläuterungen in der Beschlussvorlage hinsichtlich der Stellplätze wird verwiesen. Komprimiert kann jedoch festgehalten werden, dass das Büro einen Mehrbedarf von 0,5 = aufgerundet 1 Stellplatz nach Sicht der Verwaltung auslöst. Somit stehen 14 Stellplätze bei 14 vorhandenen Stellplätzen zur Verfügung.

Da das Büro als Erweiterung des Steuerbüros Unterberger Straße (Durchbruch durch die Hauswand) dient, wurde hier der Stellplatznachweis zusammenhängend für die Gebäude Unterberger Straße 4 + 6 betrachtet. Im Mai 2017 wurde für dieses Gebäude der Dachgeschossausbau (Umbau Archiv in Bürofläche) beantragt. Im Baugenehmigungsbescheid vom [08.08.2017](#) des Landratsamtes hat dieses die Herstellung von sechs Kraftfahrzeugabstellplätzen zur Auflage gemacht, tatsächlich stehen auf dem Grundstück sieben Stellplätze zur Verfügung. Nach der Stellplatzsatzung des Marktes Mering ist allerdings bei Büro- und Verwaltungsräumen neben 1 Stellplatz je 30m² Nutzfläche auch noch ein Stellplatz je angefangene 150 m² Nutzfläche für Besucher bereitzustellen. Inklusiv den Büros im Dachgeschoss weist das Gebäude Unterberger Straße 4 eine Nutzfläche von ca. 148 m² auf. Mit der Erweiterung der Büroflächen entsteht unstrittig eine Nutzfläche über 150 m² für die gesamte Büroeinheit, wodurch ein zusätzlicher Mehrbedarf von 1 Stellplatz entsteht. Somit steht auch auf diesem Grundstück kein weiterer Stellplatz zur Verfügung. Eine Entscheidung des Landratsamtes in Form eines rechtskräftigen Bescheides steht aber noch aus.

Allerdings ergibt sich somit ein Stellplatzbedarf für beide Objekte von insgesamt 21 Stellplätzen, tatsächlich sind ebenfalls 21 Stellplätze vorhanden. Somit ist der Stellplatznachweis für die beiden zusätzlichen Stellplätze für die Dachgeschosswohnungen nicht erbracht.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass der Dachgeschossausbau bereits länger geplant war und der Bauherr ursprünglich eine größere Tiefgarage mit mehr Stellplätzen errichten wollte. Allerdings wurde im Rahmen der Baumaßnahme eine Abwasserleitung des Marktes Mering auf dem Grundstück entdeckt. Für diese lag keine Dienstbarkeit vor. Eine Verlegung der Leitung hätte hohe Kosten für den Markt Mering ausgelöst. Der Bauherr ist hier dem Markt Mering enorm entgegengekommen, indem er seine eigene Planung angepasst hat und die Tiefgarage verkleinert hat. Durch die Änderung und Verzögerungen sind dem Bauherrn laut eigener Aussage hohe Kosten entstanden. Daher wäre in diesem speziellen Fall nachvollziehbar und zu befürworten, von der gemeindlichen Stellplatzsatzung abzuweichen und auf eine Stellplatzablöse zu verzichten. Gemäß § 8 der Stellplatzsatzung können nach Art. 63 BayBO Abweichungen durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen erteilt werden. Es wird aus diesem besonderen Grund empfohlen, auf die Zahlung einer Stellplatzablöse (10.000 Euro) bzw. Abschluss eines Stellplatzablösevertrages zu verzichten und eine Abweichung von § 7 Abs. 1 der Stellplatzsatzung des Marktes Mering zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Es entfallen die Einnahmen auf dem zu schließenden Stellplatzablösevertrag.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt. Auf das Erfordernis eines Stellplatzablösevertrages zur Ablöse von zwei zusätzlichen Stellplätzen wird verzichtet. Eine entsprechende Abweichung von der Stellplatzsatzung des Marktes Mering wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

12:0