

# Beschlussauszug

## Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 24.07.2023

---

Ö 6 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung von 2 Einfamilienhäusern (Doppelhaus)  
jeweils mit Garage, Hermann-Köhl-Str. 6

---

**Status:** öffentlich/nichtöffentlich                      **Beschlussart:** ungeändert beschlossen  
**Zeit:** 19:00 - 21:45                                      **Anlass:** Sitzung  
**Raum:** Sitzungssaal der Mehrzweckhalle  
**Ort:** Mehrzweckhalle  
**Vorlage:** 2023/5495 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung von 2 Einfamilienhäusern  
(Doppelhaus) jeweils mit Garage, Hermann-Köhl-Str. 6

---

### Sachverhalt:

#### I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antragsteller möchte auf seinem Baugrundstück zwei Einfamilienhäuser in Form eines Doppelhauses errichten. Beide Einfamilienhäuser enthalten jeweils eine Wohneinheit. Die Gebäude erhalten ein Satteldach mit 48° Dachneigung. Die traufseitige Wandhöhe beträgt 3,30 m, die Gesamthöhe 11,14 m. Zu jedem Gebäude wird eine Garage errichtet, vor der sich jeweils ein Stauraum von 5,00 m befindet.

Der Antrag auf Vorbescheid enthält keine konkrete Fragestellung, so dass im Rahmen dieser Prüfung auf die grundsätzliche Zulässigkeit abgestellt wird.

#### II. Fiktionsfrist

Eingang: [03.07.2023](#)

Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: [03.09.2023](#)

Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung: [18.09.2023](#)

#### III. Nachbarbeteiligung

Die westlich und östlich angrenzenden Grundstücke befinden sich jeweils im Eigentum des Bauherren. Das südlich angrenzende Grundstück (Neuer Friedhof) ist im Eigentum des Marktes

Mering, so dass dieser auch als Nachbar zustimmen sollte.

### **Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Beim neuen Friedhof“ und ist somit nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Bauvorhaben um fast exakt das selbe Gebäude, welches sich bereits auf dem westlich angrenzenden Grundstück befindet und sich ebenfalls im Eigentum des Antragstellers befindet. Das Bestandsgebäude überschreitet die südliche Baugrenze um ca. 1,50 m, so dass auch das nun beantragte baugleiche Gebäude ebenfalls eine entsprechende **Baugrenzenbefreiung** benötigt.

Diese erscheint aus städtebaulicher Sicht unproblematisch, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und bereits ein konkreter Bezugsfall vorliegt. Die **übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten**, so dass die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens unter diesem Aspekt unproblematisch wäre.

Allerdings sind nach unserer Stellplatzsatzung für Wohngebäude mit mehr als 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche drei Stellplätze nachzuweisen. Die beantragten Wohngebäude haben jeweils 224,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche, so dass pro Haushälfte drei bzw. insgesamt 6 Stellplätze erforderlich wären. Nachgewiesen werden jedoch nur 4 Stellplätze, so dass der **Stellplatznachweis nicht erfüllt** ist.

Darüber hinaus sind pro Haus auch drei Fahrradstellplätze nachzuweisen. Diese sind jedoch planerisch ebenfalls nicht dargestellt, so dass auch der **Nachweis der Fahrradstellplätze nicht erfüllt** ist.

Allerdings ist der Nachweis der Stellplätze im Rahmen eines Antrages auf Vorbescheid auch nicht zwingend erforderlich, soweit darauf keine konkrete Fragestellung abzielt. Es genügt, wenn die Stellplätze im folgenden Bauantragsverfahren nachgewiesen werden.

### **Jedoch gibt es in diesem Antragsverfahren noch einige weitere Punkte zu beachten, auf die an dieser Stelle hingewiesen werden soll:**

Der Antragsteller hat bereits im Frühjahr bei uns einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 eingereicht, welchem dann in der MGR-Sitzung am [26.04.2023](#) zugestimmt wurde. Die vom Bauherren beantragte Änderung des Bebauungsplanes umfasst dabei vor allem folgende Punkte:

- die Erweiterung der Baugrenze auf dem hier gegenständlichen Baugrundstück,
- die Drehung der Firstrichtung auf dem östlich angrenzenden Baugrundstück, welches ebenfalls dem Bauherren gehört und
- die Errichtung einer Tiefgarage unter diesen beiden Baugrundstücken.

Es wurde mit dem Bauherren vereinbart, dass dieser zum Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes ein Fachbüro beauftragt, welches dann einen ersten Planentwurf fertigt, der dann dem MGR vorgelegt werden kann. Bislang liegt uns hierzu allerdings nichts vor, so dass wir derzeit auch nicht beurteilen können, wie die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Detail aussehen werden. Vorteil einer Bebauungsplanänderung ist, dass man hier auch die Anzahl der Wohneinheiten begrenzen könnte. Dies ist in der derzeitigen Fassung nicht der Fall.

Insofern stellen sich zum nun eingereichten Antrag durchaus einige Fragen. Es ist z. B. nicht nachvollziehbar, warum der Bauherr zunächst die Änderung des Bebauungsplanes beantragt, und dann parallel dazu einen Antrag auf Vorbescheid nachreicht. Darüber hinaus

wurde im Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes von einer Tiefgarage unter beiden unbebauten Grundstücken gesprochen, im aktuell vorliegenden Antrag ist nun von einer Tiefgarage unter dem Baugrundstück nicht mehr die Rede.

Im Hinblick auf das aktuell laufende Änderungsverfahren kann daher nicht abschließend beurteilt werden, ob die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch eingehalten werden, da diese im Detail aktuell noch nicht bekannt sind. Zur Sicherung der Planung wäre daher ggfs. auch der **Erlass einer Veränderungssperre** ratsam.

Sollte andererseits das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag erteilt werden, stellt sich durchaus die Frage der Sinnhaftigkeit der laufenden Bebauungsplanänderung, denn ein wesentlicher Grund der beantragten Änderung (nämlich die Errichtung der Tiefgarage unter beiden freien Baugrundstücken, wie vom Bauherren explizit beantragt, fällt damit weg.

---

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid wird **nicht** erteilt, da für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 "Beim Neuen Friedhof" derzeit ein Änderungsverfahren durchgeführt wird und zum derzeitigen Standpunkt nicht beurteilt werden kann, ob das Bauvorhaben den künftigen Festsetzungen entspricht. Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat zur Sicherung der Planung den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 27 "Beim Neuen Friedhof".

---

### **Abstimmungsergebnis:**

13:0