

Beschlussvorlage 2021/0870



Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

Beratung	Datum	Entscheidung	öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	18.10.2021		

Betreff

Neubau eines Dreispänners sowie Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Carports auf der Fl.Nr. 71/8, Gemarkung Leerstetten, Am Privatweg 9

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Dreispänners sowie zweier Doppelhaushälften auf der Fl.Nr. 71/8, Gemarkung Leerstetten, Am Privatweg 9.

Erläuterung zur Behandlung des Tagesordnungspunktes:

Für dieses Grundstück sind bereits in Vergangenheit zwei Bauanträge eingereicht worden. Der erste Bauantrag wurde in der Sitzung des Marktgemeinderats vom 30.06.2020 behandelt. Das Beschlussergebnis war, dass dem damals vorgestellten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt wurde. Der zweite Bauantrag wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 15.02.2021 behandelt. Auch hier wurde das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Zu den vorherigen Anträgen, welche barrierefreie und behindertenfreundliche Wohnungen für Senioren zum Inhalt hatten, unterscheidet sich die aktuelle Planung wesentlich.

Auch wie schon in den vorherigen Planungen soll das vorhandene Wohngebäude abgetragen werden. Auf dem 1.253 m² großen Grundstück sollen nunmehr 5 Wohneinheiten, aufgeteilt in einem Dreispänner sowie einem Doppelhaus, entstehen.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich und wird daher nach § 34 BauGB behandelt. Wesentliche Aussagen zur Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben für diesen Bereich beinhalten die Absätze 1 und 2 des § 34 BauGB:

„§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.“

Die nähere Umgebung wurde bereits bei den vorherigen Anträgen bestimmt und findet daher auch bei diesem Antrag Anwendung (Nähere Umgebung - siehe Anlage).

Die Eigenart der näheren Umgebung (Art der baulichen Nutzung) entspricht einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO analog. Die Regelung der BauNVO sind als Auslegungshilfe heranzuziehen. Nach § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind daher Wohngebäude laut § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Nachdem die geplanten Vorhaben Wohngebäude darstellen, sind diese also im allgemeinen Wohngebiet auch zulässig.

Des Weiteren muss sich das Vorhaben auch hinsichtlich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Hierbei sind auch die Regelungen der BauNVO als

Auslegungshilfe heranzuziehen. Diese Maßfaktoren sind jedoch nur begrenzt als Auslegungshilfen anzuwenden, da die Größe der Grundstücksflächen in diesem Gebiet stark variieren. Eine entsprechende Aufstellung über das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO analog; GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlage) in der näheren Umgebung wurde bereits bei den vorherigen Anträgen gefertigt, sodass diese auch wieder Verwendung findet (Gegenüberstellung der Parameter - siehe Anlage). Hierbei kann festgestellt werden, dass sich das geplante Vorhaben zu den vorherigen Vorhaben deutlich verringert hat und sich auch unterhalb der in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für Obergrenzen befindet.

Weiter ist auch die Bauweise (§ 22 BauNVO analog) in der umliegenden Bebauung zu betrachten. Das Vorhaben ist in offener Bauweise geplant. Die umliegende Bebauung spiegelt eine offene Bauweise wider, sodass sich das Vorhaben auch hinsichtlich der Bauweise einfügt.

Auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse würden bei der Umsetzung der geplanten Gebäude gewahrt bleiben. Eine zukünftige Beeinträchtigung des Ortsbildes durch das Vorhaben ist nicht erkennbar.

Das Vorhaben überschreitet geringfügig die o.g. Kriterien innerhalb des durch die Eigenart der näheren Umgebung gesetzten Rahmens. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass das Vorhaben dennoch mit der Umgebung harmoniert (baugleiche Doppelhaushälften gegenüber) und durch das geplante Vorhaben das Einfügegebot gewahrt bleibt. Abschließend ist zu erläutern, dass das Vorhaben keine bodenrechtlichen Spannungen erzeugt und keinen Fremdkörper darstellt.

Im letzten Teil verlangt der 1. Satz von Absatz 1 § 34 BauGB zur Erlangung einer baurechtlichen Genehmigung, dass die Erschließung gesichert ist. Dabei sind die drei Haupterschließungen zu betrachten. Dies sind eine gesicherte Zufahrt und dass die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung gesichert sind. Die Zufahrt ist über die Erschließungsstraße „Am Privatweg“, welche an dem Grundstück vorbeiführt, gegeben. Die Breite der Straße (ca. 4,5 m) ist im Hinblick auf die beantragte Nutzung ausreichend. Die Wasserversorgung ist ebenfalls über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe gesichert. Die Abwasserbeseitigung ist grundsätzlich über die Kanalisation im Mischgebiet gewährleistet.

Für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze, die durch das Vorhaben ausgelöst werden, ist die Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten heranzuziehen und anhand der Stellplatzrichtlinie entsprechend zu ermitteln. Berechnungsgrundlage für die Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung.

Nachdem die geplanten 5 Wohneinheiten allesamt eine Wohnfläche von 130 m² nicht überschreiten, sind insgesamt 10 Stellplätze (jeweils 2 pro Wohneinheit) auf dem Grundstück zu schaffen. Diese werden laut Antragsunterlagen durch die Errichtung von 2 Doppelcarports, 3 Carports sowie 3 Stellplätzen nachgewiesen.

Aus der Geschäftsordnung ergibt sich, dass Innenbereichsvorhaben grundsätzlich nicht im Gremium zu behandeln sind, da es sich um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handelt. Nachdem bereits die vorherigen Anträge im Gremium behandelt wurden, ist man zu dem Entschluss gekommen, den vorliegenden Antrag ebenfalls im Gremium zu behandeln.

Die Verwaltung sieht im Hinblick auf das Vorgenannte keine Versagungsgründe und empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das beantragte Innenbereichsvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.