

Beschlussvorlage 2026/1180



Sachgebiet Bauamt Sachbearbeiter Mario Knorr

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	20.04.2026	Vorberatung	öffentlich
Marktgemeinderat	28.04.2026	Entscheidung	öffentlich

Betreff

Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung zu einem Vorhaben nach § 36a i.V.m. § 34 Abs. 3b BauGB; Errichtung einer Wohnanlage mit 10 barrierearmen Wohnungen für Senioren u. ein Mühlhäuschen auf der Fl.Nr. 71/8, Gemarkung Leerstetten, Am Privatweg 9

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft hat am 13.03.2026 einen Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer Wohnanlage mit 10 barrierearmen Wohnungen für Senioren und ein Müllhäuschen auf der Fl.Nr. 71/8, Gemarkung Leerstetten, Am Privatweg 9 beim Landratsamt Roth eingereicht.

Das vorhandene Wohngebäude soll abgetragen werden. Die vorgelegte Planung sieht vor, zwei Gebäude miteinander zu verschmelzen, sodass durch einen Knick ein Wohnblock entsteht. Der Zugang der Wohnungen erfolgt über Laubengänge. Die oberen Geschosse sind über einen Aufzug bzw. über eine Außentreppe erreichbar. Der südliche Baukörper (Haus A) ist als rechtwinkliges Trapez mit einer Fläche von 203,35 m² geplant. Dieser Baukörper soll drei Vollgeschosse ohne Unterkellerung erhalten. Der nördliche Baukörper (Haus B), mit einer überbauten Fläche von 147,66 m², soll unterkellert werden und zwei Vollgeschosse erhalten.

Die Lage des Bauvorhabens ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Die weiteren Antragsunterlagen sind der Sitzungsvorlage angefügt.

Erläuterung zur Behandlung des Tagesordnungspunktes:

Ein auf dem Baugrundstück ähnliches Vorhaben wurden bereits in den Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses bzw. des Marktgemeinderates vom 17.02.2020, 30.06.2020 und 15.02.2021 behandelt und damals das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Der nun eingereichte Bauantrag ist im Bereich der überbauten Grundfläche gegenüber der vorhergehenden Planung geringfügig größer. Aufgrund der Einführung des Bauturbos ist der Bauantrag neu zu behandeln.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück mit der Fl.Nr. 71/8, der Gemarkung Leerstetten ist aufgrund seiner Lage dem Innenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich also nach § 34 BauGB.

Bei der planungsrechtlichen Beurteilung ist entscheidend, dass sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die für das Vorhaben maßgebliche Umgebungsbebauung liegt als Lageplan der Anlage bei. In die Betrachtung einzubeziehen sind die tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, nämlich „Wohnen“, fügt sich das Vorhaben in die umliegende Umgebung ein, da diese einem allgemeinen Wohngebiet entspricht.

Für das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung sind in erster Linie auf solche Maße abzustellen, die nach Außen wahrnehmbar in Erscheinung treten. Daraus folgt, dass vorrangig die absoluten Größen von Grundflächen, Geschoszahl und Höhe zu Grunde zulegen sind. Tatsächlich befindet sich in der relevanten Umgebung kein baurechtlich genehmigtes Gebäude dieser Größenordnung hinsichtlich der überbauten Grundfläche sowie der Geschoszahl. Aufgrund des geplanten flachen Satteldachs wird die Höhe der umliegenden Gebäude nicht überschritten. Allerdings weist die umliegende Bebauung eine Geschoszahl von maximal II+D auf. Geplant ist

jedoch eine Geschoszahl von III. Das geplante Vorhaben fügt sich nicht in die umliegende Bebauung ein und ist daher nach § 34 BauGB nicht zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten ist baurechtlich kein Kriterium, wirken sich aber auf die Anzahl der Stellplätze und somit auf die Freiflächen aus.

Durch die neue Rechtslage, nämlich der Einführung des § 34 Abs. 3b BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB) vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden, wenn

- das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und
- auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Vorhaben dient der Schaffung von Wohnraum und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Zu beachten ist auch, dass die Erschließung gesichert ist. Hierbei sind die drei Haupteerschließungen zu betrachten. Die Zufahrt ist über die Erschließungsstraße „Am Privatweg“ gegeben. Allerdings weist die Verkehrsfläche nur eine Breite von ca. 4,5 m auf und ist für die beantragte Nutzung kritisch zu sehen. Die Wasserversorgung ist ebenfalls durch den Zweckverband gesichert. Die Abwasserbeseitigung ist grundsätzlich über die öffentliche Mischkanalisation gewährleistet. Aufgrund des höheren Versiegelungsgrades wäre ein Nachweis über die Beseitigung bzw. Rückhaltung des Oberflächenwassers zu führen.

Unter Anderem ist die Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten (GaStS) anzuwenden. Für das Vorhaben ist ein Stellplatznachweis erforderlich und auch durch die Bauherrschaft eingereicht worden. Nach der Stellplatzrichtlinie Nr. 1.2 sind für das Vorhaben insgesamt 20 Stellplätze herzustellen. Nachgewiesen werden jedoch nur 13 Stellplätze. Nach § 2 Abs. 3 Satz 3 GaStS kann der Stellplatzbedarf bei besonderen Wohnformen für alte und betreuungsbedürftige Menschen den jeweiligen Gegebenheiten angepasst werden. Die Wohnungen müssen jedoch auf Dauer für die Benutzung durch alte Personen bestimmt und gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert sein.

Gemäß § 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB erteilt die Zustimmung die Gemeinde, wenn das Vorhaben mit Ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Empfehlung der Verwaltung:

Unter Würdigung der neuen gesetzlichen Möglichkeiten nach § 34 Abs. 3b BauGB wird empfohlen, der Abweichung vom Gebot des Einfügens gemäß § 36 Abs. 1 BauGB nicht zuzustimmen.

Durch eine Zustimmung verändert sich der Maßstab für das Einfügen nach § 34 BauGB entsprechend. Es sind städtebauliche Spannungen zu erwarten, da die von dem geplanten Vorhaben ausgehende Bezugsfallwirkung zu einer Nachverdichtung in der näheren Umgebung führen kann. Dies würde den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung widersprechen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Marktgemeinderat erteilt für das Innenbereichsvorhaben die gemeindliche Zustimmung nach § 36a i.V.m. § 34 Abs. 3b BauGB.

Anlagen:

Bauvorhaben Planunterlagen
Lageplan - Nähere Umgebung
Lageplan mit Darstellung des Baukörpers