

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/134/2023

Referat:	Baureferat	Datum:	06.07.2023
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	64/2023
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	13.07.2023	öffentlich

Errichtung eines Mehrfamilienhauses und eines Carports auf dem Grundstück Ulmenstraße 1

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Großschwarzenlohe Nr. 5, der in diesem Bereich ein reines Wohngebiet festsetzt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 17.01.2019 bereits ein Vorhaben mit 7 Wohneinheiten und Tiefgarage mit 12 Stellplätzen behandelt und das Einvernehmen in Aussicht gestellt, sofern mindestens zwei oberirdische Stellplätze auf dem Baugrundstück geschaffen werden. Eine Genehmigung durch das Landratsamt Roth wurde seinerzeit nicht erteilt. Das Landratsamt Roth sah im Hinblick auf die Größe des Gebäudes und den damit verbundenen Umfang der Befreiungen für Überschreitungen der Baulinie und der Baugrenzen die Grundzüge der Planung als berührt an. Befreiungen konnten gemäß § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuches deshalb nicht erteilt werden.

Mit diesem Bauantrag möchte der Antragsteller ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten errichten. Die erforderlichen Stellplätze werden alle oberirdisch auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben entspricht jedoch ebenfalls nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Überschreitung der westlichen und südlichen Baugrenzen um ca. 3,87 bzw. 3,09 m, Überschreitung der Baulinie im Norden mit dem Treppenhaus um ca. 1,64 m; Überschreitung der nördlichen Baugrenze mit dem Carport um ca. 1,51 m; Errichtung von 8 Stellplätzen außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen auf Flächen für Schutzpflanzungen; Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 um einen Wert von 0,03; Überschreitung der Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen auf 3 Vollgeschosse.

Aus Sicht der Verwaltung sind die benötigten Befreiungen städtebaulich vertretbar und berühren die Grundzüge der Planung nicht:

Entlang des Raubersrieder Weges sowie in den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes G 5 und des angrenzenden G 1 liegen bereits mehrere Baugrenzenüberschreitungen vor. Speziell im Bereich der Ulmenstraße werden die im Bebauungsplan G 5 festgesetzten Baufenster von keinem Gebäude eingehalten. Die Überschreitungen der Baugrenzen zur Straßenfläche und in das Baugrundstück sind vom Umfang her städtebaulich vertretbar. Die

Baulinie im Norden wird nur geringfügig durch den Hauseingang überschritten.

Anders als in der letzten Planung sind nun alle Stellplätze oberirdisch auf dem Baugrundstück, allerdings 8 von 11 außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen, geplant. Der Bebauungsplan Großschwarzenlohe Nr. 5 legt den Standort der Stellplätze zwar grundsätzlich im Bereich der Ulmenstraße fest, da der Bebauungsplan jedoch im Jahr 1969 rechtsverbindlich wurde, sind die dort vorgesehenen Stellplätze von der Anzahl her (vorgesehen sind 2 Stellplätze) nach den Festsetzungen der aktuellen Stellplatzsatzung ohnehin auch für ein Zweifamilienhaus nicht mehr ausreichend.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind entlang des Raubersrieder Weges Baumpflanzungen vorzunehmen. Dort sollen jedoch sechs Stellplätze nachgewiesen werden, so dass aufgrund der Zufahrten zu diesen Stellplätzen nur drei Bäume errichtet werden können. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind zwei Bäume vorhanden.

Das Gebäude überschreitet die vorgegebene Grundflächenzahl von 0,3 wegen der Gebäudedämmung geringfügig um einen Wert von 0,03.

Aufgrund des Alters des Bebauungsplans ist zur Berechnung der Geschossigkeit die bayerische Bauordnung von 1962 zu verwenden. Demnach ist ein Geschoss bereits ein Vollgeschoss, wenn 2/3 der Grundfläche eine lichte Höhe von mehr als 1,80 m haben. Dies ist hier im Dachgeschoss der Fall. Würde man die Berechnung nach aktuellem Recht betrachten (2/3 der Grundfläche eine Außenhöhe von mehr als 2,30 m), würde es sich um kein Vollgeschoss handeln.

Der Markt Wendelstein liegt aufgrund einer Rechtsverordnung des Freistaates Bayern in einem Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt. In solchen Gebiet besteht bis 31.12.2024 gemäß § 31 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit, für den Wohnungsbau von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes mit Zustimmung der Gemeinde zu befreien. Eine Nichtverletzung der Grundzüge der Planung zählt hier als keine Genehmigungsvoraussetzung.

Weitere Voraussetzung für die Erteilung von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 und 3 BauGB ist die Vereinbarkeit nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen.

Das Gebäude entspricht einem laut Bebauungsplan zulässigen zweistöckigen Gebäude. Die festgesetzte Dachneigung wird eingehalten. Die Wohnungszahl wurde gegenüber dem letzten Antrag reduziert. Die erforderlichen Befreiungen bewegen sich im geringfügigen bzw. akzeptablen Bereich. Aufgrund der Anordnung der zusätzlichen oberirdischen Stellplätze nördlich der im Bebauungsplan vorgesehenen Stellplatz- bzw. Garagenfläche direkt am Raubersrieder Weg ist nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung der Anlieger der Ulmenstraße durch den Verkehr zu befürchten. Insbesondere überwiegt hier aufgrund des in Wendelstein angespannten Wohnungsmarktes die Notwendigkeit der Schaffung von Wohnraum.

Dem Vorhaben sollte das gemeindliche Einvernehmen und die Zustimmung erteilt werden.

Erschließung: Das Grundstück liegt in angemessener Breite an einer Ortsstraße. Die Zufahrt ist gesichert (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO). Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an eine zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Kanalisation im Mischsystem.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird erteilt.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Bebauungsplan Ulmenstraße 1

Lageplan Ulmenstraße 1

Luftbild Ulmenstraße 1

Ulmenstraße 1 Lageplan mit Einzeichnung Bauvorhaben

Werner Langhans
Erster Bürgermeister