



Vorlage / Aktenzeichen

Beschlussvorlage SG30/065/2022 Aktenzeichen:

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		öffentlich	Entscheidung

Betreff
Neubau von 4 Reihenhäusern, Poststr. 5 in 85386 Eching/Günzenhausen, Flur-Nr. 214, Gemarkung Günzenhausen

Anlagen:
Plan_Poststr
Schreiben_LRA_Poststr
Vorschlag_Umgriff_BPlan

Sachverhalt:

Bauantrag

Buch-Nr.: 86/21

Bauherr:

Anschrift:

Bauvorhaben: Neubau von 4 Reihenhäusern
Bauort, Straße: Poststr. 5, 85386 Eching/Günzenhausen
Flur-Nr.: 214, Gemarkung Günzenhausen,

§ 34: Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan.

Das Vorhaben fügt sich in die umliegende Bebauung ein:	nach Ansicht der Verwaltung nein
--	----------------------------------

Am 21.12.2021 wurde ein Bauantrag zur Errichtung von 4 Reihenhäusern beantragt. Dieser Vierspänner wird vorgesehen mit einer Länge von 24,35 m und einer Tiefe von 11,99 m. Die Wandhöhe der Gebäude beträgt 5,88 m. Die Häuser werden mit einem Satteldach vorgesehen, die Dachneigung beträgt 22°.

Die erforderlichen Stellplätze werden östlich des Vorhabens an der Poststraße errichtet. Die Anordnung entspricht der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Vor Antragstellung hat es bereits Kontakt mit dem Bauherrn gegeben, da aus Sicht der Verwaltung, sich das Vorhaben, aufgrund seiner Länge, nicht in die umliegende Bebauung einfügt. Es wurde vorgeschlagen zwei Doppelhäuser vorzusehen, wie bereits westlich der Poststraße vorhanden. Dies wurde abgelehnt.

Es entsteht durch den Baukörper eine abriegelnde Wirkung und auch die Stellplatzlösung wird nicht als gelungen gesehen, da der gesamte Bereich nahezu versiegelt wird. Der Bauherr hat den Antrag trotz vorheriger Gespräche wie oben beschrieben eingereicht. Die Verwaltung hat das Vorhaben auf den Verwaltungsweg mit einer negativen Stellungnahme an die Genehmigungsbehörde, dem Landratsamt Freising weitergeleitet. Am 29.04.2022 hat das Landratsamt nun ein Schreiben zur Anhörung für die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens vorgelegt.

Die Genehmigungsbehörde sieht die Voraussetzungen für eine Erteilung der Baugenehmigung und hat mitgeteilt, dass der Antrag genehmigungsfähig ist.

Das Grundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Ansicht des Landratsamtes in die umliegende Umgebung ein.

Die Reihenhäuser fügen sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung auf den Flur-Nr. 17 und 17/7 hinsichtlich ihrer Geschossigkeit, Grundfläche und Höhe in die nähere Umgebung ein. Ebenso wirkt die Bebauung auf der nördlichen Flur-Nr. 215/3, trotz der baulichen Unterbrechung in der Mitte, wie ein durchgehender Baukörper.

Aus diesen Gründen sieht die Genehmigungsbehörde einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung.

Das LRA hat versucht im Rahmen einer Bauberatung die abriegelnde Wirkung zu entschärfen, z.B. durch eine leichte Versetzung der einzelnen Reihenhäuser. Auf dieses Angebot einer Bauberatung ist der Antragsteller nicht eingegangen.

Nachbarunterschriften wurden nicht vorgelegt.

Man könnte für den Bereich der Poststraße den Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan fassen. Daran anschließend ist die Zurückstellung des Bauantrages für die Dauer eines Jahres beim LRA zu beantragen. Innerhalb dieses Jahres ist dann ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen, in dem die Bebauung der Grundstücke festgesetzt werden könnte. Da bereits nahezu alle Grundstücke in diesem Bereich in den letzten Jahren bebaut wurden, müsste man überwiegend die bestehende Bebauung festsetzen. Für das fragliche Grundstück muss darauf geachtet werden, dass das künftige Baurecht gegenüber dem bestehenden Baurecht nach umliegender Bebauung nicht reduziert wird.

Nachbarunterschriften fehlen

Erschließung gesichert:	ja
Stellplatznachweis in Ordnung:	ja (erforderlich: 8, nachgewiesen: 8)
Belange des Denkmalschutzes berührt:	nein

Auswirkungen auf die Umwelt/ auf das Klima:

Nicht bekannt

Vorschlag zum Beschluss:

„Aufgrund der vom Landratsamt beschriebenen rechtlichen Einschätzung und Argumentation, wird nunmehr das gemeindliche Einvernehmen für den beantragten Vierspänner erteilt.“

Alternativ:

„Für den beschriebenen Bereich der Poststraße wird der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Die Verwaltung wird beauftragt den Aufstellungsbeschluss bekanntzumachen, dem Landratsamt Freising mitzuteilen und für den Bauantrag die

Zurückstellung von 12 Monaten nach § 15 BauGB zu beantragen.“.