



Vorlage / Aktenzeichen

Beschlussvorlage SG30/070/2022 Aktenzeichen:

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	05.07.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff

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

Anlagen:

Plan_Poststr_Alt
Plan_Poststr_Neu

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: ja

Das Bauvorhaben wurde am 31.05.2022 im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss behandelt. Hierbei wurde folgender Beschluss gefasst:

„Der Tagesordnungspunkt wird vertagt auf die Gemeinderatsitzung am 28.06.2022. Die Verwaltung wird beauftragt, Gespräche mit dem Antragsteller zu führen hinsichtlich der Verbesserung der Gebäudegestaltung und der Stellplatzanordnung. Gleichzeitig ist mit der Baugenehmigungsbehörde, dem Landratsamt Freising, eine entsprechende Fristverlängerung abzustimmen. Des Weiteren ist ein Angebot einzuholen von einem Planungsbüro, vorzugsweise dem Planungsverband, mit größerem Umgriff, um ungefähr die Kosten für das Bebauungsplanverfahren abschätzen zu können.

Das gemeindliche Einvernehmen wird weiterhin nicht erteilt.“

Zwischenzeitlich hat das Gespräch mit den Antragstellern stattgefunden.

Hierbei ist auch noch einmal klarzustellen, dass es sich bei dem Bauherrn nicht um einen Bauträger handelt, sondern um Privatpersonen.

Daher werden die Häuser nach eigener Aussage auch im Besitz der Eigentümer bleiben.

Zudem wohnen aktuell auch noch die Eltern in dem bestehenden Altgebäude und diese sollen auch weiterhin dort wohnen bleiben.

Bei dem Gespräch haben Die Bauherren ihre Ansicht für die Errichtung einen Vierspänner dargelegt. Es ist auch nochmal darauf hinzuweisen, dass in der Poststraße bereits vergleichbare

Grundstücke gibt, die eine ähnlich hohe Versiegelung vorweisen, was jedoch nicht unbedingt für zukünftige Grundstücke als Vergleich herangezogen werden sollte.

Auf diesem Grundstück soll ein familienfreundliches Wohnen entstehen, mit kleinen Gartenanteilen nach Süden.

Beide Dachflächen werden mit einer PV-Anlage versehen, des Weiteren ist ein Batteriespeicher geplant. Das Gebäude wird in einem KW 40 Standard errichtet.

Zusätzlich werden die Einheiten mit einer Luftwärmepumpe errichtet, so dass die Häuser sich fast komplett selber versorgen können. Es wird ein gemeinsamer Technikraum für alle vier Wohneinheiten vorgesehen, so dass auch eine spätere Parzellierung sehr schwierig sein wird.

Der Vorschlag der Verwaltung die Häuser zu versetzen, würde zu dem Problem führen, dass die Solarnutzung nicht optimal genutzt werden kann und auch teurer wird.

Des Weiteren würden auch die Kosten aufgrund einer Wärmeüberbrückung und aufwändigerer Technik steigen.

Nach eingehender Diskussion ist man zu dem Kompromiss gekommen, dass ein Materialwechsel im Fensterbereich des Obergeschosses geplant werden soll und somit die Fassade im Norden und auch im Süden etwas aufgelockert wird.

Bezüglich der Stellplatzsituation wurde vom Bauherrn die Variante vorgestellt, dass die Stellplätze gedreht werden und senkrecht von der Poststraße angefahren werden können.

Die Realisierung dieser Alternative würde eine Reduzierung der Flächenversiegelung für die Stellplätze um 35% bedeuten (bisherige Planung: 152m² Rasengitter/Pflaster, Senkrechtparker: nur 100m²) und es könnte zwischen Gebäude und Stellplätzen ein ca. 4m breiter durchgehender Bepflanzungstreifen realisiert werden. Dies würde sich nach Ansicht der Verwaltung vorteilhaft auf den Raum zwischen Straße und neuem Gebäude auswirken, erforderte aber eine geringfügige Abweichung von der Stellplatzsatzung, da die abgrenzenden Bepflanzungstreifen zwischen jeweils 3 Stellplätzen kleiner als 12 m² wären. Bei beiden Lösungen werden die Stellplatzflächen sickerfähig mit Rasengitter ausgeführt.

Dann könnte vor diesem Grundstück auf der Poststraße nicht mehr geparkt werden.

Aufgrund der Überlegungen für den künftigen Ausbau der Poststraße mit einem Gehweg entlang der Westseite, wird man künftig dort nicht mehr parken können, jedoch parken die Fahrzeuge rückwärts über den abgesenkten Gehweg aus.

Die Bauherren würden die Umplanung mit Senkrechtparkplätzen bevorzugen.

Wie beschlossen hat sich die Verwaltung mit dem Planungsverband in Verbindung gesetzt, bezüglich der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Poststraße, Hörenzhauser- und Massenhausener Straße.

Grundsätzlich ist es denkbar in einem solchen B-Plan, Hausgruppen mit maximal 3 Einheiten (Dreispänner) festzusetzen.

Eine entsprechende städtebauliche Begründung kann erstellt werden, ist jedoch unsicher, ob diese vor Gericht rechtlich sicher ist.

Für den Bebauungsplan sind Kosten in Höhe von 12.000,- € bis 15.000,- € zu erwarten.

Auswirkungen auf die Umwelt/ auf das Klima:

Nicht bekannt

Vorschlag zum Beschluss:

„Aufgrund des Gesprächsergebnisses mit den geschilderten Änderungen zur Fassadengestaltung und der Stellplatzanordnung, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Zudem wird das gemeindliche Einvernehmen für die neu vorgestellte Variante der Stellplätze erteilt.

Entsprechend geänderte und ergänzte Pläne sind vorzulegen.“