

Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Am Weinberg 7a, Fl.Nr. 156/32, 156/33 und 156/34 Gem. Berg ob Landshut; Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	6	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	07.07.2023	Stadt Landshut, den	15.06.2023
Sitzungsnummer:	51	Ersteller:	Winterstetter, Sandra

Vormerkung:

Für das o. g. Grundstück wurde ein Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses und Carport eingereicht. Für das Grundstück gab es im Jahr 2013 eine positiv beantwortete Bauvoranfrage zur Errichtung eines 4-Familienhauses und darauffolgend 2017 Planungen für ein Doppelhaus – die Genehmigungen und der positive Vorbescheid sind bereits abgelaufen.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 08-19/2 „Nördlich Neuer Bergstraße zwischen Am Weinberg und Fußweg zur Pressgasse“ – rechtskräftig seit 30.11.2015. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich die Zahl der Wohneinheiten mit maximal 4 Wohneinheiten je Einzelhaus fest. Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans erfolgt die weitere Beurteilung dann gemäß § 34 BauGB. Das geplante Einfamilienhaus fügt in die umgebende Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung ein und ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist die Zufahrt zum Grundstück schwierig. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Weinberg“ zwischen den Gebäuden Am Weinberg 7 und am Weinberg 9 befindet sich eine Zufahrt mit einer Breite von ca. 4 Metern auf Fl.Nr. 156/34, Gem. Berg. Eine Zufahrtsrampe über das schmale Flurstück auf das breitere Flurstück Nr. 156/32 hätte aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs ein Gefälle von über 20 % und wäre im Winter oder bei Nässe nicht gefahrlos befahrbar.

Ein geringeres Gefälle wäre baulich nur möglich, wenn die Rampe mehr als 2 m höher als das natürliche Gelände des westlichen Nachbargrundstücks gebaut werden dürfte. Dies wird vom Eigentümer des benachbarten Grundstücks jedoch abgelehnt.

Die Errichtung einer Duplexgarage wurde geprüft – nachdem im Zufahrtsbereich die Sparten Abwasser, Trinkwasser und Strom verlegt werden müssen kann an dieser Stelle keine Absenkung eines Fahrzeuges in einer Duplexgarage erfolgen. Die Duplexgarage würde darüber hinaus die maximal zulässige Wandhöhe von 3 m an der Grenze nicht einhalten. Der Durchgang für Fußgänger zum Grundstück würde nur noch ca. 80 cm betragen. Außerdem befinden sich an der Grundstücksgrenze zum Anwesen Am Weinberg 9 noch Reste eines früheren Garagenfundaments. Bei Entfernung dieser Fundamente hat der Nachbar erhebliche Bedenken, dass seine Garage erheblichen Schaden nehmen könnte.

Die Bauherren beantragen aus oben genannten Gründen eine Abweichung von der Stellplatzsatzung. Für das Einfamilienhaus soll ein Carport errichtet werden. Dieser wird direkt bei der Zufahrt platziert auf Fl.Nr. 156/34. Ein weiterer Stellplatz kann nicht nachgewiesen werden. Das Baugrundstück befindet sich außerhalb der Ablösezone. Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 4 der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut ist eine Ablösung außerhalb dieser Bereiche ausschließlich nur dann möglich, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum erheblich erschwert oder verhindert würde (Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO). Der Ablösebetrag wird dann entsprechend Zone 4 festgelegt.

Die Schaffung von Wohnraum wird im vorliegenden Fall erheblich erschwert. Die geplante Bebauung mit einem Einfamilienhaus auf einer Gesamtgrundstücksfläche von 689 m² fügt sich gut in die nähere Umgebung ein. Die von der Zufahrt betroffenen Nachbarn haben den Plänen zugestimmt.

Ergänzend haben die Antragsteller in ihrem Antrag mitgeteilt, dass das Gebäude von ihnen selbst bewohnt werden wird (3-Personen-Haushalt).

Aus Sicht der Verwaltung sollte aufgrund der dargelegten Gründe einer Ablöse des Stellplatzes hier ausnahmsweise zugestimmt werden und ein Ablösevertrag geschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht wird Kenntnis genommen.
2. Für das Bauvorhaben wird die Ablösung eines Stellplatzes gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 4 der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut ermöglicht. Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende Vereinbarung mit den Bauherren zu schließen.

Anlage: Lageplan