

# Beschlussvorlage

01/2017/0998

Federführung:	Bauverwaltung	Datum:	26.10.2017
Bearbeiter:	Birgit Jost	AZ:	6024.01-11447

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	08.11.2017	öffentlich

**Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Neubau eines Gewerbehouses mit Einliegerwohnung mit Befreiung hinsichtlich Sockelwand mit Aufkantung und Aufschüttung – Fl.Nr. 1682/7 Gemarkung Denklingen – Gewerbestraße 10a**

## Sachverhalt:

Zu Fl.Nr. 1682/7 wurde bereits am 29.06.2017 in TOP 12 über einen Bauantrag mit Befreiungen entschieden. Das Einvernehmen für Aufschüttung, Stützmauer und Einfriedung wurde nicht erteilt.

Bezüglich des genannten Vorgangs gab es bereits mehrere Gespräche und Ortseinsichten. Bei der letzten Aussprache im Landratsamt am 12.10.2017 wurde nun versucht, eine für alle Beteiligten annehmbare Kompromisslösung zu finden.

Die Gemeinde vertrat dabei hauptsächlich die Interessen der anliegenden Nachbarn, die bei diesem Termin nicht vertreten waren.

Eine Entwurfsplanung sah ein abfallendes Gelände von 3% vor, sodass die ursprünglich geplante Stützmauer/Aufschüttung von 0,85 m auf nunmehr maximal insgesamt 0,65 m Sockel und 0,50 m Aufschüttung reduziert werden konnte. Der 0,15 m hohe Überstand des Sockels soll bei Starkregen ein Überschwappen des Hofwassers auf das Nachbargrundstück verhindern.

Die anwesenden Vertreter der Gemeinde signalisierten zu diesem Vorschlag aus städtebaulicher Sicht keine Einwände. Hinsichtlich des Nachbarschutzes wurde auf eine technisch einwandfreie Lösung für die Entwässerung des Hof und Dachwassers auf dem eigenen Grundstück hingewiesen. Zudem kam man überein, dass die im Bebauungsplan vorgeschriebene Höhe der Einfriedung von max. 1,5 m gemessen ab Geländehöhe der anliegenden Nachbarn eingehalten werden müsse. Dies entspricht bei einer 0,65 m hohen Stützmauer einer Zaunhöhe von max. 0,85 m.

Der Bauherr wurde angehalten, seine ursprüngliche Planung (Nr. im Bau-

/Abgrabungsverzeichnis der Gemeinde 016-2016, Nr. im Bau-/Abgrabungsverzeichnis des Landratsamtes B-1342-2016-2) zurückzunehmen und eine neue Gesamtplanung inkl. Befreiungsanträgen einzureichen.

Am 27.10.2017 wurde nun die Genehmigung o.g. Bauvorhabens beantragt (Art. 68 BayBO). Dieses bedarf grundsätzlich der Baugenehmigung, soweit nichts anderes bestimmt ist (Art. 55 Abs. 1 BayBO). Verfahrensfreiheit nach Art. 57 BayBO liegt nicht vor.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) „Am Malfinger Steig“. Eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO kommt nicht in Betracht, da das Vorhaben hinsichtlich der Sockelwand mit Aufkantung und der Aufschüttung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Befreiungsanträge liegen hierzu vor.

Die neue Gesamtplanung berücksichtige alle o.g. Absprachen.

Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind vertretbar, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und auch bei Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen keine öffentlichen Belange berührt werden.

Die Erschließung ist gesichert durch die Zufahrt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die zentrale Wasserversorgung und zentrale Abwasserbeseitigung im Trennsystem.

#### **Vorschlag zum Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen ist zu erteilen.

Ebenfalls wird das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

#### **Anlagen:**

Ansichten

Bauantragsformulare komplett

Beschluss vom 29.06.2016

Grundrisse Schnitt

Lageplan