

Vorlage Nr.: 2-BV/093/2019
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 24.10.2019
Verfasser: Meinhardt Felix

Vorbescheidsantrag auf Errichtung einer Waschstraße oder einer Wohnanlage in der Umgehungsstraße, Fl.Nrn. 1165 und 1166

Beratungsfolge:

Datum Gremium

05.11.2019 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt per Vorbescheid die Errichtung einer Waschstraße oder einer Wohnanlage in der Umgehungsstraße, Fl.Nrn. 1165 und 1166. Zur Bebauung werden zwei Fragen gestellt (siehe Anlagen).

Der Antragsteller legt zwei Varianten für die Bebauung der Grundstücke vor. Variante 1 sieht eine Waschstraße für PKW mit Waschboxen, Staubsaugeranlagen und ein Bistro bzw. Kiosk vor. Weitere Angaben zum Bau werden nicht gemacht. Variante 2 sieht ein Wohngebäude mit Tiefgarage vor. Das Gebäude soll mit EG+4+DG errichtet werden. Hier ergäbe sich laut Antragsteller eine GFZ von 1,0. Eine entsprechende Berechnung wird nicht vorgelegt. Weitere Angaben zum Bau werden nicht gemacht.

Die Verwaltung nimmt zu den beiden Fragen wie folgt Stellung:

Die beiden Grundstücke liegen im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 BauGB. Es liegt kein privilegiertes Vorhaben nach Abs. 1 vor, das Vorhaben ist als sog. sonstiges Vorhaben nach Abs. 2 einzustufen. Ein sonstiges Vorhaben kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Öffentliche Belange werden u. a. dann beeinträchtigt, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr und Sportanlagen aus. Es besteht daher ein Widerspruch mit dem Flächennutzungsplan. Da im vorliegenden Fall bei beiden Varianten öffentliche Belange beeinträchtigt sind, ist der Vorbescheid aus Sicht der Verwaltung nicht genehmigungsfähig.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorbescheidsantrag nicht zugestimmt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag auf Errichtung einer Waschstraße oder einer Wohnanlage in der Umgehungsstraße, Fl.Nrn. 1165 und 1166 nicht zu erteilen. Die beiden Fragen werden verneint.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

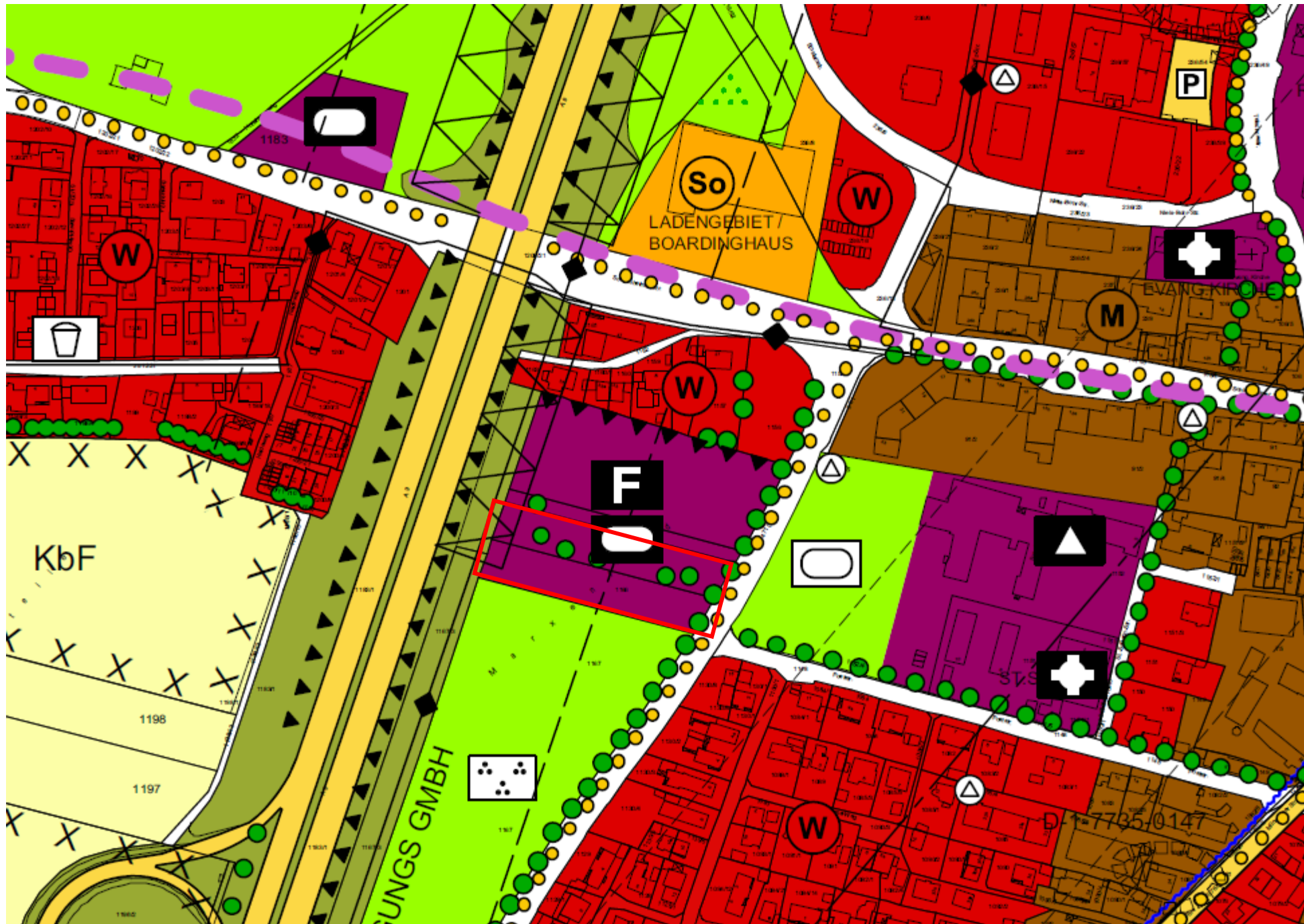
- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

- | | |
|----------|---------------------------|
| Anlage 1 | Lageplan |
| Anlage 2 | FNP |
| Anlage 3 | Fragen |
| Anlage 4 | Übersichtsplan Variante 1 |
| Anlage 5 | Übersichtsplan Variante 2 |





Fragenkatalog

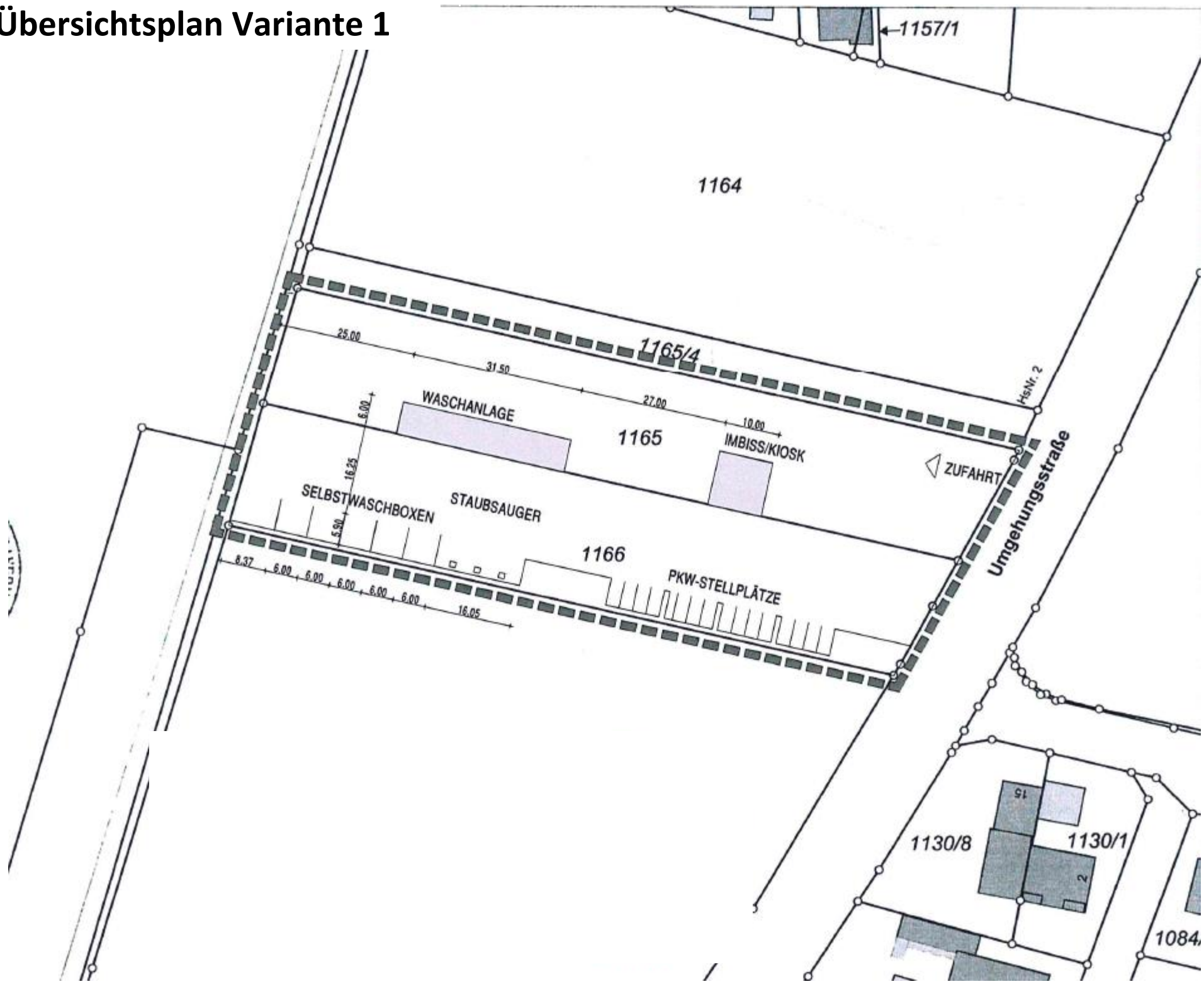
**Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung einer Waschstraße mit
Waschboxen oder einer Wohnanlage mit Tiefgarage
Umgehungsstraße, 85748 Garching
Fl.-Nr. 1165 und 1166**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem hier eingereichten Vorbescheid hätten wir gerne folgende zwei Fragen beantwortet.

1. Ist es möglich, auf den Fl.-Nr. 1165 und 1166 an der Umgehungsstraße, eine Waschstraße für PKW zu errichten? Weiterhin sollen noch einige Waschboxen, Staubsaugeranlagen und ein Bistro bzw. Kiosk geplant werden. Die erforderlichen Stellplätze werden selbstverständlich auf dem eigenen Grundstück nachgegewiesen.
2. Ist es möglich, auf beiden Grundstücken, eine Wohnanlage mit Tiefgarage zu errichten? Bezüglich der Höhenentwicklung des Gebäudes wäre EG + 4 + DG angedacht, was eine GFZ von ca. 1,0 ergäbe. Im Falle einer Zustimmung würde der Bauherr mehr als den üblichen Anteil sozial gebundenen Wohnraums von 30 % anbieten. Ein Anteil dieser Wohnungen bis max. 50 % wäre denkbar.

Übersichtsplan Variante 1



Übersichtsplan Variante 2

