

Beschlussauszug

Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 07.05.2018

Ö 5 Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung eines Gartenhauses, Karlsbader Weg 29

Status: öffentlich
Zeit: 19:00 - 21:08
Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Ort: Mehrzweckhalle
Vorlage:

Beschlussart: ungeändert beschlossen
Anlass: Sitzung

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Eigentümer des Grundstückes Karlsbader Weg 29 möchte an der nordwestlichen Grundstücksecke ein Gartenhaus errichten. Das Gartenhaus soll aus nordischer Fichte mit einem Satteldach mit einer kleinen vorgelagerten Terrasse errichtet werden. Die Dacheindeckung erfolgt mit Bitumendachpappe. Die Gartenhütte ist 4,41 Meter lang (mit Terasse zusammen 5,00 Meter), 3,50 Meter breit und 2,52 Meter hoch. Der geplante Aufstellort liegt außerhalb des vorgesehenen Baufensters (die Baugrenze verläuft parallel zum Karlsbader Weg in einem Abstand von 5 Meter, die Hütte liegt somit komplett außerhalb des Baufensters), da beantragt der Bauherr eine isolierte Befreiung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 24 „Wohngebiet Südlich von St. Afra“.

II. Fiktionsfrist

Eingang: [23.04.2018](#)
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: *
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung: [04.06.2018](#)

* keine Fiktionsfrist, da kein Einvernehmen im baurechtlichen Sinne notwendig.

III. Nachbarbeteiligung

Es sind vier Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne vorhanden. Von jedem Nachbargrundstück hat jeweils ein Teileigentümer unterschrieben. In drei von vier Fällen sind Ehepaare Eigentümer. Die Ehepartner haben jeweils nicht unterschrieben. Vom Vorhaben ist allerdings nur ein Nachbargrundstück unmittelbar betroffen.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Bei der Gartenhütte handelt es sich um ein verfahrensfreies Bauvorhaben gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a) BayBO (Nebengebäude bis 75 m³ Rauminhalt). Daher ist das Vorhaben nicht bauantragspflichtig. Das Vorhaben fällt in den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet Südlich von St. Afra“. Gemäß Nr. 7.1 der Satzung des Bebauungsplanes sind „Garagen und Nebengebäude nur innerhalb der bebaubaren Fläche zulässig“. Der geplante Aufstellort liegt außerhalb des vorgesehenen Baufensters, da beantragt der Bauherr eine isolierte Befreiung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.

24 „Wohngebiet Südlich von St. Afra“.

Gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB entscheidet die Gemeinde bei verfahrensfreien Bauvorhaben (vgl. Art. 57 BayBO) über Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Antragsteller begründet die Notwendigkeit seines Antrages damit, dass aufgrund der bestehenden Bepflanzung des Grundstückes und der Lage der Terrasse eine Errichtung der Hütte innerhalb des Baufensters nicht möglich sei. Der Antragsteller bzw. seine Familie benötigen die Hütte, um darin ganzjährig Gartengeräte zu lagern. Diese Begründung scheint hier nachvollziehbar.

Durch die Befreiung von dieser Festsetzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Bei der Entscheidung über eine isolierte Befreiung hat der Markt Mering nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden und alle relevanten Belange abzuwägen und zu berücksichtigen. Diese Festsetzung des Bebauungsplanes bedeutet grundsätzlich keine nachbarschützende Vorschrift. Eine Beeinträchtigung städtebaulicher Belange ist nicht gegeben. Im Jahr 2016 wurde im gleichen Plangebiet durch den Bau- und Umweltausschuss der Errichtung eines Schuppens einstimmig zugestimmt. Daher ist schon aus Gründen der Gleichbehandlung eine Befreiung zu erteilen.

Der Markt Mering erlässt als örtlich und sachlich zuständige Behörde den Genehmigungsbescheid.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2018: € Einmalig 2018: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung gemäß § 31 Abs 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet Südlich von St. Afra“ bezüglich Ziffer 7.1 der Satzung zur der Errichtung eines Gartenhauses außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Abstimmungsergebnis:

13:0