

Beschlussauszug

Öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 11.03.2024

Ö 5 Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung eines HPC-Ladeparks für Elektroautos, Ohmstraße 1

Status: öffentlich **Beschlussart:** ungeändert beschlossen
Zeit: 19:30 - 21:35 **Anlass:** Sitzung
Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Ort: Mehrzweckhalle
Vorlage: 2024/5716 Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung eines HPC-Ladeparks für Elektroautos, Ohmstraße 1

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Auf dem Grundstück der Tankstelle in der Ohmstraße 1 soll eine HPC-Ladestation (High-Power Charging - Station) mit insgesamt 8 Ladepunkten errichtet werden. Diese 8 Ladepunkte befinden sich auf 4 Ladeinseln, welche zwischen den jeweiligen Ladeplätzen liegen. Die Ladeplätze haben eine Größe von 2,875 Meter x 5,00 Meter bzw. 3,50 Meter x 5,00 Meter. Die Ladeinseln sind 1,25 Meter breit und ebenfalls 5,00 Meter bzw. 5,15 Meter lang. Zusätzlich zu den Ladeplätzen- bzw. Ladeinseln wird zusätzlich ein Transformatorhäuschen errichtet (Abmessungen: 2,80 Meter x 3,55 Meter).

II. Fiktionsfrist

Eingang: [21.02.2024](#)

Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: keine Fiktionsfrist, da Antrag auf isolierte Befreiung

Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung: [15.04.2024](#)

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt ein Nachbargrundstück im baurechtlichen Sinne. Die Unterschrift des Eigentümers wurde nicht eingeholt. Dem Eigentümer des Nachbargrundstückes gehört allerdings auch das Baugrundstück.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe a) BayBO

bis zu einer Höhe von 2,50 Meter, 1 Meter Breite und 1 Meter Tiefe verkehrsfrei. Stellplätze bzw. Stellplatzflächen können gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 Buchstabe b) BayBO bis zu einer Fläche von 300 m² verkehrsfrei errichtet werden. Auch die Trafostation überschreitet die maximale, verkehrsfreie Größe für Nebengebäude (75 m³ Raumbvolumen) gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO nicht. Es handelt sich somit jeweils nicht um bauantragspflichtige Vorhaben. Die baurechtliche Verkehrsfreiheit entbindet jedoch nicht von der Einhaltung anderer, öffentlich-rechtlicher Rechtsvorschriften. Eine solche Rechtsvorschrift stellt z.B. auch der Bebauungsplan Nr. 24 a „Nördlich der Umgehungsstraße“ dar, nach dessen Vorschriften sich das verkehrsfreie Vorhaben beurteilt.

Die Ladepunkte/Stellplätze bzw. Ladesäulen befinden sich teilweise außerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenze. Allerdings werden 6 Ladepunkte/ 3 Ladeinseln im Norden auf einer bereits bestehenden Stellplatzfläche errichtet. Im Rahmen der Baugenehmigung hat das Landratsamt am [27.09.1999](#) bezüglich der Errichtung von Zufahrten und Stellplätzen auf dem im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und bezüglich der Zapfsäulenüberdachung außerhalb dem Baufenster Befreiungen erteilt. Die beiden geplanten Ladepunkte (1 Ladesäule) im östlichen Bereich befinden ebenfalls z.T. in der Grünfläche bzw. außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Diese Fläche ist bislang nicht befestigt. Die neu geplante Trafostation befindet sich vollständig außerhalb der Baugrenzen.

Der Bebauungsplan Nr. 24 a „Nördlich der Umgehungsstraße“ trifft keine Aussage, ob solche Nebenanlagen bzw. Nebengebäude auch außerhalb der zeichnerisch dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind oder nicht. Trifft ein Bebauungsplan diesbezüglich keine klare Aussage, können solche Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern sie dem Nutzungszweck des Grundstückes bzw. dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO). Die Voraussetzungen für eine solche sogenannte „unechte Ausnahme“ liegen hier vor, es ist keine Befreiung zur Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen notwendig.

Allerdings ist unter Nr. 9.1. der Satzung geregelt, dass in den privaten Grünflächen keine Arbeits-/Stell-/ oder Lagerflächen zulässig sind. Der Antragsteller beantragt deshalb eine isolierte Befreiung von dieser Vorschrift. Auf den beigefügten Antrag samt Begründung wird verwiesen. Nach Auffassung der Verwaltung ist die Befreiung nur für die Ladepunkte/Stellplätze im Osten, sowie für die Trafostation notwendig. Die weiteren Ladepunkte/Stellplätze im Norden sind bereits von der Befreiung im Rahmen der Baugenehmigung von 1999 abgedeckt.

Gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO entscheidet die Gemeinde bei verkehrsfreien Vorhaben (vgl. Art. 57 BayBO) über Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die geplante Errichtung der Stellplätze, Ladepunkte, Ladesäulen und der Trafostation erfüllt die erwähnten Verfahrenstatbestände des Art. 57 BayBO und macht somit eine isolierte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB möglich. Die Grundzüge der Planung werden durch eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich dem geplanten Vorhaben 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. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich privater Grünflächen bedeutet keine grundsätzliche nachbarschützende Vorschrift. Eine Beeinträchtigung für die angrenzenden Grundstücke ist nicht erkennbar.

Es ist keine Beeinträchtigung für den Straßenverkehr erkennbar. Für das geplante Vorhaben müssen zudem keine bestehenden Büsche oder Bäume entfernt werden.

Neben der beantragten isolierten Befreiung von der privaten Grünfläche beantragt der Antragsteller auch eine isolierte Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten

Baubeschränkungszone bzw. Bauverbotszone der Bundesstraße 2. Die geplanten Anlagen befinden sich in der Baubeschränkungszone bzw. zu einem kleinen Teil auch in der Bauverbotszone. Der entsprechende Antrag mit Begründung ist als Anlage beigefügt. Seitens der Verwaltung wurde der Antragsteller an das Staatliche Bauamt verwiesen, da diese Thematik nur vom des Staatlichen Bauamtes beurteilt werden kann. Das Staatliche Bauamt hat bereits per E-Mail sein Einverständnis zur eingereichten Planung erteilt (siehe beigefügter Schriftverkehr).

Der Markt Mering erlässt als örtlich und sachlich zuständige Behörde den Genehmigungsbescheid. Im Bescheid kann beauftragt werden, dass die Planung nur im Einverständnis mit dem Staatlichen Bauamt umgesetzt werden darf.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig (brutto): €

Jährlich (brutto): €

Einnahmen:

Einmalig (brutto): ggf. 40 € Bescheidgebühr

Jährlich (brutto): €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB, es wird bezüglich dem Vorhaben eine Befreiung von der Festsetzung Nr. 9.1 (private Grünfläche) des Bebauungsplanes Nr. 24 a „Nördlich der Umgehungsstraße“ erteilt. Vorbehaltlich der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes wird eine Befreiung von der im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellten Baubeschränkungszone/Bauverbotszone entsprechend den vorgelegten Unterlagen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

12:0