

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Lisa Stanglmaier

Erstellungsdatum: 20.02.2025

Antrag auf Errichtung eines Lagerplatzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 535 Gemarkung Feldkirchen, Emeranstraße 47, Feldkirchen

I. Vortrag

Auf dem im Betreff genannten Grundstück soll ein Lagerplatz errichtet werden.



Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 für das „Gebiet zwischen Emeranstraße und Bundesbahngelände - ostwärts der Sonnenstraße“.

Die Antragsteller haben am 29.02.2024 einen Bauantrag zur Errichtung eines Lagerplatzes eingereicht.

Dieser wurde über den Verwaltungsweg 05.11.2024 genehmigt.

Mit Schreiben vom 17.02.2025 beteiligte das Landratsamt München die Gemeinde Feldkirchen erneut, da die Gemeinde über folgende Befreiungen entscheiden muss.

- a) Errichtung eines Trafohäuschen außerhalb der ausgewiesenen Fläche und außerhalb der Baugrenze
- b) Überschreitung der Baugrenze durch oberirdische Stellplätze
- c) Errichtung eines Containers außerhalb der Baugrenze
- d) Überschreitung der zulässige Grundflächenzahl von 0,60 um 0,125 auf 0,725.

Trafostation:

Laut Antragsteller wurde die Station bereits von den Stadtwerken München errichtet. Der Standort weicht geringfügig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Aufgrund der Geringfügigkeit der Standort-Änderung wäre eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vertretbar.



Ausgewiesene Fläche für die Trafostation im Bebauungsplan

Errichtung von oberirdischen Stellplätzen außerhalb des Bauraumes:

Bezüglich der Lage der Stellplätze außerhalb des Bauraums ist festzustellen, dass die Fläche von der öffentlichen Straße aus nicht einsehbar ist, da sich hier eine Hecke befindet. Seitens der Verwaltung erscheint eine Befreiung daher ebenfalls städtebaulich vertretbar (siehe Foto).



Bild von Google Maps

Errichtung eines Containers außerhalb des Bauraums:

Grundsätzlich sind Container gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO bis zu einer Fläche von 75 m² verkehrsfrei. Allerdings befindet sich der Container außerhalb der Baugrenze, somit ist eine isolierte Befreiung notwendig. Der Container wird ebenfalls durch die Hecke im oben gezeigten Bild weitgehend verdeckt. Somit bestehen seitens der Verwaltung auch in diesem Falle keine städtebaulichen Bedenken.

Überschreitung der Grundflächenzahl:

Der Bebauungsplan setzt im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung eine maximale Grundflächenzahl von 0,60 fest. Lt. Bauantrag ist eine Grundflächenzahl von 0,725 vorhanden. Somit wird die Grundflächenzahl um 0,125 überschritten. Hierfür ist eine Befreiung erforderlich.

Nach herrschender Rechtsprechung sind Befreiung von den Maßen der Nutzung, welche 10 % des festgesetzten Maßes überschreiten nicht mehr städtebaulich vertretbar, da sie die sog. Grundzüge der Planung berühren. In einem solchen Falle wäre eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Verwaltung beschäftigt sich bereits mit dem Thema einer Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 52. Dies ist jedoch nicht Gegenstand dieses Tagesordnungspunktes.

Nach Aktenlage sind keine Befreiungen bekannt. Tatsächliche Überschreitung der GRZ sind mutmaßlich durch Grundstücksteilungen erfolgt. Eine Befreiung ist aufgrund der Tatsache, dass die Grundzüge der Planung berührt sind nicht möglich.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat erteilt zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 für das Gebiet zwischen Emeranstraße und Bundesbahngelände - ostwärts der Sonnenstraße“ das gemeindliche Einvernehmen hinsichtlich

der Errichtung einer Trafostation außerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche und außerhalb der Baugrenze.

Beschluss:

der Errichtung von oberirdischen Stellplätzen außerhalb der Baugrenze.

Beschluss:

der Errichtung eines Containers außerhalb der Baugrenze.

Beschluss:

der Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,60 um 0,125 auf 0,725 nicht, da durch die Überschreitung die Grundzüge der Planung berührt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Lagerplatzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 535 Gemarkung Feldkirchen, Emeranstraße 47, Feldkirchen, unter Berücksichtigung der vorgenannten Befreiungen.

Beschluss: