

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Lisa Stanglmaier

Erstellungsdatum: 26.03.2025

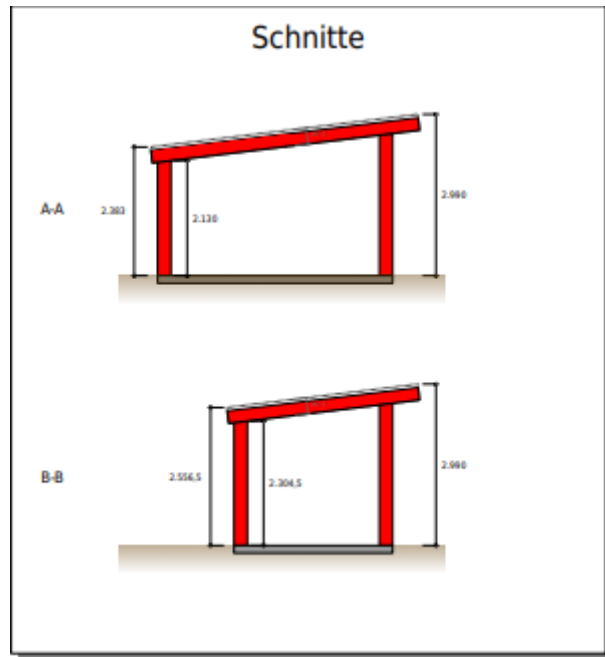
Bauantrag zum Neubau einer Nebenanlage als Träger für PV-Anlage zur autarken Energieversorgung des bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Oberndorfer Straße 6, Fl.Nr. 89/12 Gemarkung Feldkirchen.

I. Vortrag

Beantragt wird die Errichtung einer Nebenanlage mit Pultdach als Träger für PV-Anlage zur autarken Energieversorgung des bestehenden Wohngebäudes. Der konstruktiv entstehende Raum mit einer Fläche von 52 m² soll als Garage, Abstellraum für Kinderwagen, Gartengeräte, Spielgeräte und technische Anlagen verwendet werden. Als Standort ist die westliche Grundstücksgrenze in Höhe des Grundstücks Fl.Nr. 87/43 Gemarkung Feldkirchen vorgesehen.



Lageplan



Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 „westlich der Oberndorfer Straße, südlich der Münchner Straße, nördlich des Meisenweges“.

Grundsätzlich handelt es sich bei Nebenanlagen bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 75 m³ um verfahrensfreie Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a) BayBO. Dies entbindet jedoch nicht von der Einhaltung baurechtlicher Vorschriften. Hierzu zählt u. a. der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 101. Dieser setzt eine Baugrenze fest. Da die geplante Nebenanlage außerhalb der Baugrenze mit einer Größe von mehr als 10 m² errichtet werden soll, ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.



Auszug aus dem Bebauungsplan

Nachdem bereits ein Mitarbeiter des Umweltamtes zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen vor Ort war und mitteilte, dass die bauliche Anlage bereits errichtet wurde, erfolgte ein Ortstermin von Mitarbeitern der Bauverwaltung am 31.03.2025. Dabei wurde festgestellt, dass das Gebäude bereits errichtet wurde. Außerdem war festzustellen, dass entlang der Grundstücksgrenze, südlich des errichteten Gebäudes eine Einfriedung mit einer Höhe von mehr als 2,0 m errichtet wurde.

Es war festzustellen, dass sowohl das Nebengebäude, wie auch die Einfriedung in dieser Höhe bislang

weder beantragt, noch genehmigt wurden.



Vermutliche Größe des bestehenden Nebengebäudes – südlich angrenzend besteht eine Einfriedung

Losgelöst von der Tatsache des Bestands ist festzustellen, dass solche Gebäude grundsätzlich eine Verhältnismäßigkeit zur bestehenden Bebauung aufweisen müssen.

Wie oben bereits erwähnt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nebenanlagen mit einer Größe von bis zu 10 m² zulässig. Die bauliche Anlage übersteigt dieses Maß um mehr als das fünffache. Die Verhältnismäßigkeit der Maßnahme, bezogen auf das Grundstück und die damit verbundene städtebauliche Wirkung innerhalb des Bebauungsplanes sind in diesem Fall kritisch zu prüfen.

In Summe dürfte die Errichtung einer solchen Nebenanlage, auch vor dem Hintergrund der damit verbundenen Präcedenzwirkung, als städtebaulich nicht vertretbar zu beurteilen und damit abzulehnen sein.

Gleiches gilt für die bestehende Einfriedung mit einer Höhe von mehr als 2,0 m. Diese kann auch nicht mehr im Rahmen einer isolierten Befreiung beantragt werden, sondern bedarf eines Bauantrages. Aufgrund der damit verbundenen negativen städtebaulichen Wirkung durch die deutlich abgrenzende Funktion erachtet die Verwaltung auch hier eine Zustimmung als städtebaulich nicht vertretbar.

II. **Beschlussempfehlung**

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101 „westlich der Oberndorfer Straße, südlich der Münchner Straße, nördlich des Meisenweges“ hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze zur Errichtung einer Nebenanlage mit einer Fläche von 52 m² **nicht**, da durch die Größe der Nebenanlage die städtebaulichen Belange des Bebauungsplanes negativ beeinflusst werden und sich für die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich ein Bezugsfall ergäbe.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101 westlich der Oberndorfer Straße, südlich der Münchner Straße, nördlich des Meisenweges“ hinsichtlich der Errichtung einer Einfriedung entlang der Westgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 89/12 Gemarkung Feldkirchen mit einer Höhe von mehr als 2,0 m **nicht**, da durch die Größe der Nebenanlage die städtebaulichen Belange des Bebauungsplanes negativ beeinflusst werden und sich für

die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich ein Bezugsfall ergäbe.

Beschluss: