

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 06.11.2025

Formlose Bauvoranfrage zur Errichtung eines Kaltwintergartens auf der Hälfte des Balkons, Fl.Nr. 666/123, Falkenstr. 2

I. Vortrag

Am 30.10.2025 wurde zunächst ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Kaltwintergartens auf einer Hälfte des bestehenden Balkons eingereicht. Der Antrag wurde kurz darauf zurückgezogen und am 17.11.25 eine gleichlautende formlose Voranfrage eingereicht.

Begründet wurde der Antrag damit, dass der Balkon aufgrund der Witterungen (Wind, Nässe) seltener als gewünscht genutzt werden kann. Es wird mehr Erholungszeit auf dem Balkon gewünscht und eine Möglichkeit gesucht, die Balkonpflanzen überwintern zu lassen.

Bei Balkonverglasungen handelt es sich um genehmigungspflichtige Vorhaben, die zwar keine Auswirkungen auf die Grundfläche jedoch auf die Geschossfläche haben.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95, der für das Flurstück 666/123 eine Geschossfläche von 370 m² festsetzt. Das Grundstück wurde bei der Errichtung eines Doppelhauses real geteilt, so dass jedem Grundstück 185 m² Geschossfläche zur Verfügung stehen. Festsetzungen zu Balkonen oder Wintergärten enthält der Bebauungsplan nicht.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 95

Im Rahmen der Baueingabe für die Errichtung des Doppelhauses wurde die Geschossfläche bereits um 7 m² überschritten (3,5 m² je Hälfte). 2025 wurde einer weiteren Befreiung der Geschossfläche zur Errichtung eines Wintergartens mit einer Fläche von 14,35 m² zugestimmt.

Für die Einhausung des halben Balkons würden weitere 4,88 m² hinzukommen.

In Summe würde die Überschreitung der Geschossfläche 22,73 m² betragen. Dies entspricht 12,286 % und beeinträchtigt, nach herrschender Rechtsprechung, die Grundzüge der Planung

Eine Befreiung könnte nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung die Befreiung erfordern, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Zielsetzung des Bebauungsplanes war die Erhaltung der vorhandenen kleinteiligen baulichen Strukturen mit Ein- und Zweifamilienhäusern und der damit auch verbundenen Einwohnerstruktur. Eine starke bauliche Verdichtung wurde nicht angestrebt.

Ob eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans in Betracht kommt, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, hängt von der jeweiligen Planungssituation ab. Entscheidend ist, ob die Befreiung dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft. Je tiefer die Befreiung in das Interessengeflecht der Planung eingreift, desto eher liegt der Schluss auf eine Änderung der Planungskonzeption nahe, die nur im Wege der Umplanung des Bebauungsplans möglich ist. Eine Überschreitung der Geschossfläche über 10% berührt die Grundzüge der Planung, die einer starken baulichen Verdichtung entgegensteht.

Städtebaulich vertretbar ist in der Regel dasjenige, was im Sinne der Anforderungen mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Vertretbar wäre somit alles, was in einem Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes planbar wäre. Es müssen städtebauliche Gründe vorliegen, die ein Abweichen im Planbereich als vertretbar erscheinen lassen.

Da die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung nicht vorliegen, ist auch der Ermessensspielraum der Kommune nicht eröffnet.

Auch eine Befreiung nach dem § 31 Abs. 3 BauGB kann nicht erteilt werden, da sich die Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus beziehen muss, was hier nicht der Fall ist. Das Wohngebäude ist bereits errichtet, so dass § 31 Abs. 3 BauGB keine Anwendung findet.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat stellt eine Zustimmung zur Überschreitung der Geschossfläche um 4,88 m² zur Errichtung einer Teil-Einhausung des bestehenden Balkons auf dem Grundstück Fl.Nr. 666/123 Gemarkung Feldkirchen, Falkenstraße 2, nicht in Aussicht.

Begründet wird dies damit, dass durch die Teil-Einhausung die zulässige Geschossfläche um 12.286 % überschritten wird. Damit werden die Grundzüge der Planung beeinträchtigt. Eine Befreiung kommt daher nicht in Betracht.

Beschluss: