

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/559/2015

Referat:	Baureferat	Datum:	23.11.2015
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	141/2015
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	03.12.2015	öffentlich

Errichtung von Anbauten (Carport, Gewächshaus) auf dem Grundstück FINr. 140/2, Gemarkung Kleinschwarzenlohe, Am Bernlohe

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Kleinschwarzenlohe Nr. 4, der ein Wochenendhausgebiet (Sondergebiet) festsetzt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Befreiungen für: Errichtung eines Carports auf dem Baugrundstück, Überschreitung der zulässigen Geschossfläche von 54 qm um ca. 26 qm

Der Bauherr hat an seinem bestehenden Wochenendhaus einen Carport (Maße: ca. 3,00 m x 5,00 m) und ein Gewächshaus (Maße: ca. 2,30 m x 4,90 m) als Anbauten errichtet. Da durch den Gewächshausanbau die durch den Bebauungsplan Kleinschwarzenlohe Nr. 4 zulässige Geschossfläche für Wochenendhäuser von 54 qm überschritten wird, ist für diesen eine Baugenehmigung durch das Landratsamt Roth, für die Errichtung des Carports zumindest die Erteilung einer isolierten Befreiung durch den Markt Wendelstein erforderlich. Beides liegt nicht vor. Die Bauarbeiten wurden bei einer Ortsbesichtigung durch das Landratsamt Roth am 02.11.2015 mündlich, anschließend mit Bescheid vom 09.11.2015 auch schriftlich eingestellt.

Der Bauherr hat zwischenzeitlich Bilder und einen Lageplan der Anbauten vorgelegt und möchte zumindest eine Duldung der Anbauten durch das Landratsamt Roth als Bauaufsichtsbehörde erreichen. Hierzu möchte er klären lassen, ob seitens des Marktes Wendelstein eine Zustimmung zu dem Bauvorhaben erteilt werden kann. Auf die Ausführungen des Bauherrn wird verwiesen.

Das Gebiet ist im Bebauungsplan als Wochenendhausgebiet festgesetzt. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist nicht zulässig. Der weitaus überwiegende Teil der Grundstücke im Baugebiet ist nicht an die Kanalisation angeschlossen. Das Gebiet wird durch Ortsstraßen erschlossen, die nicht im Sinne einer erstmaligen Herstellung nach dem Erschließungsbeitragsrecht ausgebaut sind.

Grundsätzlich wird der Bauherr eines nicht genehmigten Gebäudes aufgefordert, einen Bauantrag einzureichen, um nach Möglichkeit nachträglich eine Baugenehmigung zu erreichen. Eine Rücksprache mit dem Landratsamt Roth hat ergeben, dass sich die Frage nach der Erteilung von Befreiungen in diesem Fall von vorneherein nicht stellt. Die Thematik

ist von grundlegender Bedeutung. Voraussetzung für die Erteilung von Befreiungen ist u.a., dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Festsetzung des Wochenendhausgebietes mit einer zulässigen Geschossfläche von 54 qm je Baugrundstück unterstreicht die Wochenendhausnutzung. Eine Überschreitung dieser zulässigen Geschossfläche widerspricht den Grundzügen der Planung, da diese eine Wohnnutzung verfestigt. Um für die Anbauten eine Baugenehmigung erteilen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes und die Ausweisung eines Wohngebietes notwendig. Ergänzend kommt hinzu, dass der Gewächshausanbau auch wegen zu geringer Abstandsflächen zum Grundstück FINr. 141/2, Gemarkung Kleinschwarzenlohe, voraussichtlich nicht genehmigungsfähig ist.

Der Bau- und Umweltausschuss hat bisher durchweg das gemeindliche Einvernehmen zu keinerlei Befreiungen erteilt, die zu einer zusätzlichen Wohnnutzung führen, um das Wochenendhausgebiet als solches zu erhalten und keine Bezugsfälle für eine Wohnnutzung zu schaffen. Auch die Umwandlung in ein Wohngebiet wurde aufgrund der hierfür nicht ausreichenden Erschließung bislang abgelehnt. Die Erschließungskosten müssten auch auf diejenigen umgelegt werden, die die Grundstücke nur als Wochenendgrundstücke nutzen wollen. Der Bebauungsplan verbietet zudem die Errichtung von Garagen oder Stellplätzen auf den Wochenendgrundstücken.

Aus Sicht der Verwaltung sollte auch in diesem Fall kein Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen bzw. keine isolierte Befreiung in Aussicht gestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird weder das gemeindliche Einvernehmen noch eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Kleinschwarzenlohe Nr. 4 in Aussicht gestellt.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Anfrage

Werner Langhans
Erster Bürgermeister