

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/692/2017**

Referat:	Baureferat	Datum:	11.05.2017
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	38/2017
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau- und Umweltausschuss	01.06.2017	öffentlich

### **Neubau eines Carports und eines Gartenhauses auf dem Grundstück Ganghoferstraße 3**

#### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 10 c, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Errichtung der Gebäude außerhalb der Baugrenzen, abweichender Standort des Stellplatzes/Carports

Auf den Grundstücken Ganghoferstraße 1 und 3 wurde im September 2016 die Errichtung von zwei Doppelhaushälften im Genehmigungsverfahren vorgelegt. Dies ist möglich, wenn das Vorhaben u.a. den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Es bedarf dann keiner Baugenehmigung. Die nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen zwei Stellplätze je Doppelhaushälfte wurden hintereinander liegend dem Bebauungsplan entsprechend auf der im Bebauungsplan hierfür vorgesehenen Fläche mit Zufahrt von der Ludwig-Thoma-Straße nachgewiesen. Der Stellplatznachweis wurde damit erfüllt.

Für das Anwesen Ganghoferstraße 3 sollen nun zwei Stellplätze wie bisher geplant an der Ludwig-Thoma-Straße errichtet werden. Darüber hinaus möchte der Bauherr neben seiner Doppelhaushälfte ein Gartenhaus sowie ein Carport errichten. Der Platz vor dem Carport soll ebenfalls als weiterer Stellplatz genutzt werden. Der Bauherr begründet seinen Antrag mit einer komfortableren Wohnsituation mit kürzeren Wegen und einer damit verbundenen höheren Sicherheit für Kinder. Zudem würde sich eine Entspannung durch den in dieser Gegend bestehenden Parkdruck durch ein mittelständisches Unternehmen ergeben. Die zusätzlichen Stellplätze könnten auch von Besuchern der Familie des Antragstellers genutzt werden.

Für die Errichtung des Carports bzw. des Gartenhauses ist grundsätzlich keine Baugenehmigung notwendig, weil es sich um verfahrensfreie Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a und b der Bayerischen Bauordnung handelt. Da die Gebäude jedoch aufgrund der Baugrenzenüberschreitungen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und der Bebauungsplan den Standort für Stellplätze auch ausdrücklich an einer anderen Stelle an der Ludwig-Thoma-Straße festlegt, ist die Erteilung isolierter Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch den Markt Wendelstein erforderlich.

Ob Befreiungen erteilt werden können, richtet sich nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch. Eine

Befreiung kann erteilt werden, wenn

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
- Gründe des Allgemeinwohls die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und
- die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Bei Errichtung des Carports auf der nördlichen Seite des Anwesens Ganghoferstraße 3 würde der einzige öffentliche Stellplatz im Bereich der Ganghoferstraße entfallen und damit der Öffentlichkeit nicht mehr zur Verfügung stehen. Dies würde der Entschärfung des bestehenden Parkdrucks entgegenstehen. Zwar würden durch die Anlage des Carports mit Stellplatz zwei weitere Parkplätze auf dem Grundstück geschaffen, jedoch könnten diese ausschließlich durch die Familie des Antragsstellers bzw. deren Besucher genutzt werden. Sofern der Antragsteller den Stellplatz z. B. tagsüber wegen Berufstätigkeit nicht benötigt, steht er im Gegensatz zum öffentlichen Stellplatz niemand anderem zur Verfügung.

Ein Wegfall des öffentlichen Stellplatzes ist aus Sicht der Verwaltung mit nachbarlichen bzw. öffentlichen Interessen nicht vereinbar. Es sollte keine isolierte Befreiung für die Errichtung des Carports und des davor liegenden Stellplatzes erteilt werden.

Die Voraussetzungen für die Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Ganghoferstraße 3 sind aus Sicht der Verwaltung erfüllt, eine isolierte Befreiung sollte hierfür in Aussicht gestellt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Für den Antrag wird in der vorgelegten Form keine isolierte Befreiung erteilt. Für die Errichtung eines Gartenhauses wird eine isolierte Befreiung in Aussicht gestellt.

**Finanzierung:**

./.

**Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**

Antragsunterlagen

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister