

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/257/2026

Referat:	Baureferat	Datum:	07.01.2026
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	79/2025 + 80/2025
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	05.02.2026	öffentlich

Errichtung eines Gartenschrankes im Vorgarten des Anwesens Katzwanger Straße 29 zum Verkauf von Deko- und Geschenkartikeln – Erteilung einer isolierten Befreiung und Ausnahme

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Kleinschwarzenlohe Nr.1, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Errichtung des Gartenschrankes außerhalb der Baugrenzen, Betrieb eines nicht störenden Gewerbebetriebes in einem allgemeinen Wohngebiet.

Für die Errichtung des Gartenschrankes ist grundsätzlich keine Baugenehmigung erforderlich. Da der Bebauungsplan jedoch Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausdrücklich ausschließt, ist für die Realisierung eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch den Markt Wendelstein notwendig.

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, die Abweichung städtebaulich vertretbar und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Voraussetzungen für eine isolierte Befreiung sind aus Sicht der Verwaltung erfüllt. Im Gebiet des Bebauungsplanes befinden sich bereits weitere Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen, beispielsweise Gartenhäuser.

Die Antragstellerin beabsichtigt, in dem Gartenschrank einen nicht störenden Gewerbebetrieb in Form einer Selbstbedienungseinrichtung zu betreiben, in der rund um die Uhr (24/7) Deko- und Geschenkartikel verkauft werden.

In Allgemeinen Wohngebieten sind nicht störende Gewerbebetriebe nicht allgemein zulässig, können jedoch gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Neben der isolierten Befreiung ist daher zusätzlich die Erteilung einer Ausnahme erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung sollte eine solche Ausnahme in Aussicht gestellt werden, da durch den Betrieb keine erheblichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind.

Aufgrund der geringen Größe des Gartenschrances ist nicht mit einer hohen Kundenfrequenz zu rechnen. Stellplätze müssen nicht nachgewiesen werden.

Beschlussvorschlag:

- A) Die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird erteilt.
- B) Die Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird erteilt.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Bebauungsplan Katzwanger Straße 29
Katzwanger Straße 29 Antrag Ausnahme
Katzwanger Straße 29 Antrag isolierte Befreiung
Lageplan Katzwanger Straße 29
Luftbild Katzwanger Straße 29

Werner Langhans
Erster Bürgermeister