

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/729/2017

Referat:	Baureferat	Datum:	30.10.2017
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	96/2017
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	09.11.2017	öffentlich

Bauvoranfrage auf Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 206/2, Gemarkung Wendelstein, am Ludwig-Donau-Main-Kanal hinter dem Anwesen Obere Kanalstraße 11

Sachverhalt:

Das Grundstück FINr. 206/2, Gemarkung Wendelstein, steht im Eigentum des Marktes Wendelstein. Es ist in diverse Parzellen unterteilt, die verpachtet sind und kleingärtnerisch genutzt werden. Das Grundstück besitzt aufgrund der ausschließlich kleingärtnerischen Nutzung weder einen Wasseranschluss noch einen Anschluss an die gemeindliche Abwasserbeseitigung. Der Zugang zu den einzelnen Parzellen, auf denen sich teilweise Gartenhäuschen befinden, erfolgt über den Kanalziehweg.

Der Antragsteller, ein Verein, benötigt neue Räumlichkeiten für seine Jugendgruppe, da die bisherigen Räume nicht mehr zur Verfügung stehen. Ein Pächter einer Parzelle ist bereit, das dort bestehende, alte Gartenhaus abzureißen und die Fläche dem Verein zur Errichtung eines neuen Gartenhauses für die Nutzung durch die Jugendgruppe zur Verfügung zu stellen. Das Gartenhaus ist für die Zwecke des Antragstellers ausreichend, da das Gebäude voraussichtlich jeweils nur einmal wöchentlich für zwei Stunden und auch nur bei schlechtem oder sehr kaltem Wetter benötigt wird.

Im Bereich des Grundstücks besteht kein Bebauungsplan. Aufgrund der Randlage des Baugrundstücks kann es nicht mehr eindeutig dem Innenbereich zugeordnet werden, sondern ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt Roth dem Außenbereich zuzurechnen. Für die Errichtung des Gartenhauses ist demnach eine Baugenehmigung notwendig. Das Vorhaben ist als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch zu beurteilen. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Aus Sicht des Marktes Wendelstein stehen dem Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegen. Dem Vorhaben könnte das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Nach Auskunft des Landratsamtes Roth ist die Errichtung des Gebäudes an dieser Stelle aus abstandsflächenrechtlicher Sicht nur möglich, wenn der Markt Wendelstein auf sein Grundstück FINr. 206/9, Gemarkung Wendelstein, die erforderlichen Abstandsflächen von 5 m übernimmt. Da der Markt Eigentümer beider Flächen bleibt, ist die Abstandsflächenübernahme denkbar.

Zu beachten ist auch, dass der Pachtvertrag mit dem Pächter bislang keine Unterverpachtung oder Nutzungsüberlassung zulässt. Gegebenenfalls müsste der

Pachtvertrag bei Genehmigung des Vorhabens angepasst werden.

Alternativ könnten dem Antragsteller für den benötigten Zeitraum auch Räume im Jugendtreff mitgenutzt werden. Hier stünden dem Verein nach Absprache auch die Einrichtungen des Jugendtreffs zur Verfügung (siehe E-Mail-Verkehr).

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben werden das gemeindliche Einvernehmen sowie die Übernahme der abstandsflächen- und brandschutzrechtlich relevanten Abstandsflächen auf das Grundstück FlNr. 206/9, Gemarkung Wendelstein, in Aussicht gestellt.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Antragsunterlagen

Werner Langhans
Erster Bürgermeister