

Beschlussvorlage 2014/0181



Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	17.06.2014	Kenntnisnahme	öffentlich
Marktgemeinderat	24.06.2014	Kenntnisnahme	öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	21.07.2014	Kenntnisnahme	öffentlich

Betreff

1. Änderung des Bebauungsplanes Schwand Nr. 3 Wochenendhausgebiet; Vorstellung des überarbeiteten Vorentwurfes der Planänderung

Sachverhalt:

In der Marktgemeinderatssitzung vom 24.06.2014 wurde der überarbeitete Vorentwurf von Frau von Dobschütz vorgestellt. In dieser Sitzung wurde Frau von Dobschütz vom VS gebeten, bis vor den Sommerferien zu ermitteln, wieviel Grundstücke vom Vorentwurf abweichen und inwieweit diese Abweichungen durch textliche Festsetzungen bzw. Anpassung der Planzeichnung geheilt werden können.

Vor Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird der aktuelle Vorentwurf vorgestellt.

Frau von Dobschütz hat uns eine Aufstellung (Anlage) der Haupt- und Nebengebäude zukommen lassen, welche auch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes nicht einhalten werden und hat hierzu Lösungsmöglichkeiten vorgeschlagen.

Nebenanlagen:

Im Vorentwurf (Stand 24.06.2014) waren folgende Festsetzungen zu den Nebenanlagen vorgesehen:

- Planzeichnungen: Baufenster (NA und Garagen allgemein zulässig)
- Textliche Festsetzungen
 - Garagen und Carports sind allgemein in den Bauflächen zulässig, *außer in den Bereichen mit Pflanzgeboten (Ortsrand)*.
Hinweis: Diese Festsetzung hat eher klarstellenden Charakter und wäre eigentlich nur notwendig, wenn der Ortsrand festgesetzt würde.
 - Sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² zulässig.

Bei Überlagerung des Bestandes mit den Festsetzungen des Vorentwurfes wird deutlich, dass einige Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen und die Grenze von 10 m² überschreiten.

Bei den Nebenanlagen im Bestand handelt es sich oft um Grenzbebauung.

In fünf Fällen werden die Höchstgrenzen für eine Grenzbebauung, die im Art. 6 Abs. 9 BayBO (9 m an einer Grundstücksgrenze bzw. 15 m insgesamt) festgelegt sind, überschritten.

Bei der Anlage dieser Nebenanlagen wurde neben dem alten Bebauungsplan auch die BayBO nicht beachtet. Man wird diese Bauten mit dem neuen Bebauungsplan auch nicht legalisieren können, da für eine, von der BayBO abweichende Abstandsflächenregelung die städtebaulichen Gründe fehlen.

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen könnte man aber anders fassen. Man könnte die zeichnerischen Festsetzungen zu den Baugrenzen so belassen und **auf weitere textliche Festsetzungen verzichten**. Danach würde man auf § 23 Abs. 5 BauNVO zurückfallen, der besagt:

Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Bei dieser Vorschrift handelt es sich um eine „kann-Vorschrift“. Die Zulassung der Anlagen entspricht aber nicht einer Befreiung oder Ausnahme, es müssen also keine städtebaulichen Gründe etc. berücksichtigt werden. Lt. Kommentar zur BauNVO ist es nicht möglich, die genannten Anlagen über eine textliche Festsetzung überall zuzulassen.

Hauptgebäude:

Des Weiteren hat Frau von Dobschütz untersucht, inwieweit die Baugrenzen mit dem alten Bebauungsplan übereinstimmen, die Abstandsflächen eingehalten wurden und eine Genehmigung erteilt wurde.

In fünf Fällen liegen die Hauptgebäude außerhalb des Baufensters, wobei zum Teil die Abstandsflächen nicht eingehalten wurden und auch keine Unterlagen über eine Genehmigung vorliegen. Bei zwei Gebäuden kann das Baufenster entsprechend angepasst werden.

Zum Bestandsschutz:

Liegt eine Baugenehmigung vor, so gilt diese weiterhin. Bei neuen Vorhaben (Umbau, Anbau) muss sich der Bauherr nach dem neuen Bebauungsplan richten.

Wurden Gebäude ohne Genehmigung errichtet und bestehen über einen längeren Zeitraum, kommt man in eine „Grauzone“ der Duldung, die vermutlich für die weiteren Bestandsbauten zutreffen könnte.

Vorschlag zum Beschluss:

-kein Beschluss-

Anlagen:

20140512_Textl_Festsetzungen
20140625_Planblatt_Baugrenzen
20140625_Planblatt_Nebenanlagen
BP3_1Änd_Planblatt_VE_20140512
Synopsis_20140410