Gemeinde Neubiberg Bau- und Verkehrsausschuss

Sitzung am 25.07.2023, TOP Nr.5

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2023/5568

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	25.07.2023	öffentlich	Beschluss

Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung zweier Gartenhäuser auf dem Grundstück Siedlerweg 5, Fl.-Nr. 46/23

Sachverhalt:
Der Antragsteller möchte zwei Gartenhäuser (je 2,90 m x 2,30 m, 2,24 m bzw. 2,37 m hoch, PD, je 15,37 m³) aus einer verputzten Stahlkonstruktion errichten. Dazwischen soll eine Überdachung (3,50 m x 2,30 m, 2,24 m bzw. 2,37 m hoch, PD, 18,56 m³) für Fahrräder entstehen. Diese Überdachung ist bei dem Volumen der Gartenhäuser mit zu berücksichtigen.
Hierdurch entsteht ein Volumen von insgesamt 49,31 m³. Die Gartenhäuser sollen nach der Teilung des Grundstückes auf jeweils einem Grundstück stehen. Die Überdachung erstreckt sich über die zukünftige Grundstücksgrenze. Die Teilung des Grundstücks ist noch nicht erfolgt.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:
Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplanes Nr. 52 „Unterbiberg" aus dem Jahr 1996 sowie 6. Änderung vom 12.03.2002; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB; Befreiung notwendig

Gemäß Festsetzung Nr. 5.1 des Bebauungsplanes darf pro Grundstück ein Gartenhäuschen aus Holz bis zu einer Größe von 10 m³ errichtet werden. Bei Reihenhäusern und Hausgruppen sind Gartengerätehäuschen nur an der rückwärtigen Grundstücksgrenze oder als Anbau an die Garage zulässig.

Mit den geplanten Gartenhäusern und der dazwischenliegenden Überdachung wird das max. zulässige Volumen ohne eine Grundstücksteilung von 15 m³ um 34,31 m³ überschritten.
Bei einer Grundstücksteilung liegt das Volumen bei dem hinteren Reihenhaus bei 30,70 m³ (+ 15,70 m³) und beim vorderen Reihenhaus bei 18,61 m³ (+ 3,61 m³).

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann vom Bebauungsplan u. a. befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Die Abweichung muss auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Grundgedanke der Festsetzungen im Bebauungsplan war es, hierdurch ein einheitliches und gestalterisches Erscheinungsbild im gesamten Geltungsbereich sicherzustellen. Die beantragten Gartenhäuser sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Wohngebietes nicht widersprechen, weil es gegenüber dem Hauptgebäude von untergeordneter Bedeutung ist.
Jedoch ist zu beachten, dass durch die beantragten Gartenhäuser die vom Bebauungsplan gewünschte Einheitlichkeit bzw. das Erscheinungsbild beeinträchtig wird. Vergleichbare Anträge hinsichtlich des Volumens wurden in der Vergangenheit **abgelehnt.** Abweichende Materialien

wurden nur zugelassen, wenn diese eine Holzverkleidung erhalten haben. Es wurde festgestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sehr unterschiedlich gestaltete Gartenhäuser aus Holz im Bestand vorhanden sind. Ein vergleichbares Gartenhaus aus verputzter Stahlkonstruktion ist im Vivamuspark bisher **nicht** vorzufinden.

Abstandsflächen:
Über das Bauplanungsrecht hinaus sind grenznahe bauliche Anlagen auf 9 m pro Grundstücksgrenze sowie auf 15 m an allen Grundstücksgrenzen zusammen begrenzt. Durch die geplante Garage (siehe vorheriger Top) den beiden Gartenhäusern und der dazwischenliegenden Überdachung ist eine Grenzbebauung an der nördlichen Grenze von 15,30 m (+ 6,30 m), an der westlichen Grenze 2,30 m und an allen Grundstückgrenzen zusammen von 23,60 m (+ 8,60 m) geplant.

Hinweis zum Überschwemmungsgebiet:
Die Gartenhäuser sollen im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes errichtet werden. Bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet müssen zusätzlich vom Wasserwirtschaftsamt genehmigt werden. Diese Genehmigung ist jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Fazit der Verwaltung:
Durch die Zustimmung würde ein Präzedenzfall für das gesamte Bebauungsplangebiet geschaffen werden. Dies würde bedeuten, dass alle Eigentümer die Möglichkeit hätten ein vergleichbares Gartenhaus zu errichten. Das hätte zur Folge, dass z. B. entlang der Straßenfront der Reihenhäuser auf fast die gesamte Grundstücksbreite ein Gartenhaus errichtet werden könnte, was zu einem Mauereffekt der Straßenfront führen würde.
Darüber hinaus ist die geplante Bebauung, unabhängig von dem Volumen, vor der Teilung des Grundstückes abstandsflächenrechtlich nicht zulässig. Nach einer Teilung wäre jedoch nur die Bebauung des hinteren Reihenhauses zulässig, da auf dem Grundstück des vorderen Reihenhauses die max. zulässige Grenzbebauung um ca. 0,50 m überschritten wird.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2023/5568 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan mit Überschwemmungsgebiet
- Anlage 2: Planung vom 21.05.2023
- Anlage 3: Darstellung Grenzbebauungen

Beschlussvorschlag:
Der Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses mit einer Größe von 49,31 m³ anstelle von 10 m³ auf dem Grundstück Siedlerweg 5, Fl.-Nr. 44/23, Gemarkung Unterbiberg, **wird nicht zugestimmt.**

Begründung:
Durch die Zustimmung wird ein Präzedenzfall geschaffen, welcher den Versiegelungsgrad des Bebauungsplanes erhöht und zu einem Mauereffekt der Straßenfront kommen könnte.
Darüber hinaus ist die geplante Bebauung, unabhängig von dem Volumen, vor der Teilung des

Grundstückes Abstandsflächenrechtlich nicht zulässig. Nach einer Teilung wäre jedoch nur die Bebauung des hinteren Reihenhauses zulässig, da auf dem Grundstück des vorderen Reihenhauses die max. zulässige Grenzbebauung um ca. 0,50 m überschritten wird.