

# Beschlussvorlage

01/2020/1553

Federführung: Bauverwaltung	Datum: 20.01.2020
Bearbeiter: Birgit Jost	AZ: 6024.01-29860

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	20.01.2020	öffentlich

## **Antrag auf Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Neubau von 2 Garagen und einem Carport – Fl.Nr. 1290/7 Gemarkung Denklingen – An der Obstwiese 7 und 7a**

### **Sachverhalt:**

Für die Fl.Nr. 1290/7 der Gemarkung Denklingen wurde am 20.01.2020 ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eingereicht. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) und entspricht in drei Punkten nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Obstwiese“.

Im Oktober 2017 wurde bereits die Errichtung des Zweifamilienhauses (ohne Garagen und Carport) im Genehmigungsverfahren vorgelegt. Das Zweifamilienhaus wurde mittlerweile errichtet und im November 2018 bezogen.

Im September 2018 wurde ein erneuter Antrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit zwei Einzelgaragen und einem Carport inklusive Befreiung von den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingereicht. Eine isolierte Befreiung war zu diesem Zeitpunkt nicht möglich (siehe auch Niederschrift aus der Sitzung vom 12.09.2018; TOP 7). Über diesen Bauantrag hatte deshalb nach Art. 53 Abs. 1 Satz 2 BayBO die untere Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Landsberg) zu entscheiden.

Mit Schreiben vom 17.10.2019 (siehe Anhang) wurde der Bauherr darüber informiert, dass nicht nur die Überschreitung des Baufensters nicht eingehalten wird, sondern insgesamt 3 Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich sind.

Jetzt liegt der Antrag auf Befreiung für

1. Nr. 3. Bauweise, überbaubare Flächen – hier: Überschreitung des Baufensters
2. Nr. 2.5 Maß der baulichen Nutzung – die Grundflächen nach <sup>3</sup> 19 Abs. 4 BauNVO sind nur bis 120 m<sup>2</sup> zulässig – hier Überschreitung der GR II mit 163,60 m<sup>2</sup>
3. Nr. 10.4 des Bebauungsplanes in Verbindung mit der 1. Änderung (Geländehöhen an den Eckpunkten) – hier: Differenz NO-Ecke –0,03 m, SO-Ecke -0,05 m, SW-Ecke +0,12 m, NW-Ecke –0,03 m

vor.

Eine Befreiung von den Festsetzungen wäre vertretbar, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch bei Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen keine öffentlichen Belange berührt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden unter anderem für eine einheitliche Regelung im Bebauungsplangebiet „An der Obstwiese“ gewählt. Vor allem die Grundflächen sind in diesem Bebauungsplangebiet im Vergleich zu anderen Baugebieten schon recht umfassend geregelt. Unter diesen Aspekten weist die Verwaltung vor allem auf die Gleichbehandlung der Baubewerber im Baugebiet an der Obstwiese hin. Ebenfalls werden durch die Befreiung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die Grundzüge der Planung berührt.

Die Erschließung ist gesichert durch die Zufahrt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die zentrale Wasserversorgung und zentrale Abwasserbeseitigung im Trennsystem.

### **Vorschlag zum Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB

- |   |                             |                               |
|---|-----------------------------|-------------------------------|
| Nr. 1 (überbaubare Grundstücksflächen) ist zu erteilen. | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| Nr. 2 (Maß der baulichen Nutzung) ist zu erteilen.      | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| Nr. 3 (Geländehöhen an den Eckpunkten) ist zu erteilen. | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |

### **Anlagen:**

Ansichten

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen

Auszug aus der Niederschrift vom 12.09.2018, TOP 7

Eingabeplanung - Lageplan

Grundriss

Lageplan

Schreiben des Landratsamtes vom 17.10.2019