

Beschlussvorlage

01/2016/0600

Federführung: Bauverwaltung	Datum: 23.06.2016
Bearbeiter: Birgit Jost	AZ: 6024-B15-210B

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	29.06.2016	öffentlich

**Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Malfinger Steig“;
Errichtung einer Stützmauer in Höhe vom max. 0,85 m und Aufschüttung bis zu 0,85 m,
sowie Einfriedung in Höhe von 1,60 m – Fl.Nr. 1682/7 Gemarkung Denklingen –
Gewerbestraße 10a**

Sachverhalt:

Für die Fl.Nr. 1682/7 der Gemarkung Denklingen wurde die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

Oben genanntes Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Am Malfinger Steig“ (§ 30 BauGB). Die Errichtung der Stützmauer und die Aufschüttung sowie die Einfriedung in Höhe von 1,60 m entsprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Malfinger Steig“.

Eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO kommt somit nicht in Betracht.

Die Stützmauer sowie die Einfriedung sind nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO verfahrensfrei.

Aufschüttungen sind nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Fläche bis zu 500 m² verfahrensfrei.

Die aufzuschüttende Fläche übersteigt nicht die 500 m² und ist deshalb ebenfalls verfahrensfrei.

Über Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes entscheidet bei verfahrensfreien Bauvorhaben die Gemeinde (Art. 63 Abs. 3 BayBO).

Zur Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen wurde eine Beteiligung der Nachbarn (Fl.Nrn. 1682/0, 1682/3 und 1682/6) veranlasst.

Alle drei Parteien haben Stellungnahmen wie folgt abgegeben:

Nachbar 1:

„... Bei einer vermutlichen Diskussion zwischen unseren Firmennachbarn möchten wir uns einer Meinung enthalten, einfach um für keine Seite Partei zu ergreifen. Kann nur von unserem Bauvorhaben sprechen, da gab es von uns als Bauherr Vorstellungen, dagegen stehen Richtlinien und Entscheidungen vom Landratsamt und an die mussten wir uns halten...“

Nachbar 2:

„... Eine erneute Befreiung der Bauherrschaft des Grundstücks Gewerbestraße 10a von der Festsetzung des Bebauungsplanes lehne ich ab. Im Bebauungsplan „Am Malfinger Steig“ wurde sehr detailliert aufgeführt wie das Baugebiet zu gestalten ist. Dieser gilt als Grundlage für jeden der in diesem Gebiet baut. Ich bin der Ansicht, dass sich jeder an den Bebauungsplan halten soll/muss! Sollten Sie dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans in den von Ihnen aufgeführten Punkten zustimmen, werde ich mich gezwungen sehen, rechtliche Schritte gegen das Vorhaben einzuleiten ...“

Nachbar 3:

„... Gegen die in Ihrem Schreiben vom 06.06.2016 aufgeführten Befreiungen haben wir keine Einwände ...“

Der Bebauungsplan sieht für die o.g. Befreiungen Folgendes vor:

Gemäß Nr. 4.6:

„Geländeänderungen, sowie Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausnahmsweise in geringem Umfang – max. halbe Fassadenlänge auf einer Gebäudeseite zulässig.“

Gemäß Nr. 8.1:

„Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m als sockelloser Maschendraht- oder Gitterzaun, ausgenommen innerhalb der Sichtdreiecke, zulässig.“

Der Zaun soll in Höhe von 1,60 m errichtet werden. Dieser gilt nach Angaben des Antragsstellers für das Gewerbe als Einbruchsicherung und nur somit kann der Einbruchstandard C2 erfüllt werden. Der Zaun wird als Gitterzaun errichtet, allerdings wird die Stützmauer als Sockel dienen. Diese Stützmauer soll auch die Entwässerung des Regenwassers auf dem Flurstück Fl.Nr. 1682/7 der Gemarkung Denklingen gewährleisten, sodass die Nachbarn nicht durch das entstehende Regenwasser beeinträchtigt werden.

Die Aufschüttung auf dem Grundstück soll sich über ca. 476 m² erstrecken. Diese Aufschüttung soll zur Anpassung an die bereits höher liegenden, umliegenden Grundstücke, Fl.Nrn. 1682 und Fl.Nr. 1682/6 dienen. Die unterschiedliche Höhe zum tiefer liegenden Grundstück, Fl.Nr. 1682/3 soll durch die Errichtung der o.g. Stützmauer angepasst werden, um einen definierten Übergang herzustellen.

Eine Befreiung von diesen Festsetzungen kann erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und auch bei Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen keine öffentlichen Belange berührt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Die Erteilung der Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nach § 31 Abs. 2 BauGB wie folgt beurteilt:

	Die Befreiung wird erteilt:	Die Befreiung wird abgelehnt:
Stützmauer (max. 0,85 m)		
Einfriedung (1,60 m)		
Aufschüttung (max. 0,85 m);		

Anlagen:

Antrag auf Befreiung

Lageplan

Nachbarstellungnahme 1

Nachbarstellungnahme 2

Nachbarstellungnahme 3

Tekturplan, Ansichten

Tekturplan, Grundrisse-Schnitt