

|                                                                                                                                               |                |              |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|---------------|
| Abteilung                                                                                                                                     | Sachbearbeiter | Aktenzeichen |               |
| Abteilung 3 - Bauangelegenheiten                                                                                                              | Frau Schug     | 3 AS-Pe      |               |
| Beratung                                                                                                                                      | Datum          | Behandlung   | Zuständigkeit |
| Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss                                                                                                         | 19.09.2023     | öffentlich   | Entscheidung  |
| Betreff                                                                                                                                       |                |              |               |
| <b>Loisachstraße 33 a, Fl. Nr. 772/19: Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan "Untermakron II" zur Errichtung einer Gartenhütte</b> |                |              |               |
| Anlagen:                                                                                                                                      |                |              |               |
| Antrag                                                                                                                                        |                |              |               |
| Lageplan                                                                                                                                      |                |              |               |
| Vollzug der Baugesetze Errichtung einer Gartenhütte vom 13.06.2023                                                                            |                |              |               |

### 1. Vortrag:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat aufgrund einer Beschwerde am 09.05.2023 durch eine Ortsbesichtigung festgestellt, dass entlang Ihrer westlichen Grundstücksgrenze ein Gartenhaus mit der Grundfläche von ca. 2,50 m x 2,50 m errichtet wurde. Die Traufhöhe beträgt von der Oberkante des Betonbodens bis zur Oberkante der Dachhaut ca. 2,50 m, die Firsthöhe ca. 2,80 m.

Grundsätzlich sind solche Gartenhäuser nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a.) Bayerische Bauordnung (BayBO) verfahrensfrei. Jedoch setzt der für das Gebiet gültige Bebauungsplan (Untermakron II; 1. Änderung) Baugrenzen fest. Diese dürfen entsprechend der Festsetzung Nr. 5 nicht durch Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser) überschritten werden. Das von Ihnen aufgestellte Gartenhaus liegt komplett außerhalb der Baugrenzen und ist somit unzulässig.

### Das Landratsamt schlägt folgende Optionen vor:

#### Option 1:

Eine Veränderung der Lage, so dass das Gartenhaus innerhalb der Baugrenzen liegt, ist nicht möglich, da die Baugrenzen schon durch das Wohnhaus ausgeschöpft sind. Das Gartenhaus ist daher innerhalb der Frist vollständig zu beseitigen.

#### Option 2:

Sie stellen bei der Stadt Penzberg einen formlosen Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes. Ob diesem Antrag zugestimmt werden kann, liegt im Ermessen der Stadt Penzberg. Wir empfehlen Ihnen daher vorab mit dem Stadtbauamt Penzberg in Kontakt zu treten. Der Antrag ist bis spätestens 08.08.2023 im Stadtbauamt einzureichen.

Sollte keine isolierte Befreiung erteilt werden können, ist das Gartenhaus vollständig zu beseitigen. Sollte die Beseitigung nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht durchgeführt werden, sehen wir uns gezwungen, eine kostenpflichtige Beseitigungsanordnung entsprechend Art. 76 Satz 1 BayBO zu erlassen. Wir hoffen jedoch, dass dies nicht erforderlich sein wird. Selbstverständlich wird Ihnen innerhalb dieser Frist die Möglichkeit gegeben, sich zu dem Schreiben zu äußern (Art. 28 BayVwVfG).

Für die Errichtung eines Gartenhauses ist somit die Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Grundsätzlich sind Gartenhäuser mit einer Größe bis zu 75 m³ nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) Bayerische Bauordnung (BayBO) verfahrensfrei möglich. Dies bedeutet jedoch nur, dass hierfür kein Bauantrag benötigt wird. Die Verpflichtung zur Einhaltung aller anderen öffentlich-rechtlichen

Vorschriften bleibt jedoch unberührt (Art. 55 Abs. 2 BayBO). Solche öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind unter anderem die örtlichen Satzungen.

Am 03.08.2023 wurde durch den Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 772/19, Loisachstraße 33 a, der Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Untermakron II, 1. Änderung“ eingereicht.

### **Gegenstand der Befreiung:**

Das Gartenhäuschen mit den Maßen ca. 2,5 m x 2,5 m und einer Wandhöhe von ca. 2,5 m liegt außerhalb der Baugrenzen.

### **Bebauungsplan / Festsetzung(en):**

Untermakron II, 1. Änderung

I a) Festsetzungen durch Text

5) Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig (§23 BauNVO), darüber hinaus können Ausnahmegenehmigungen erteilt werden.

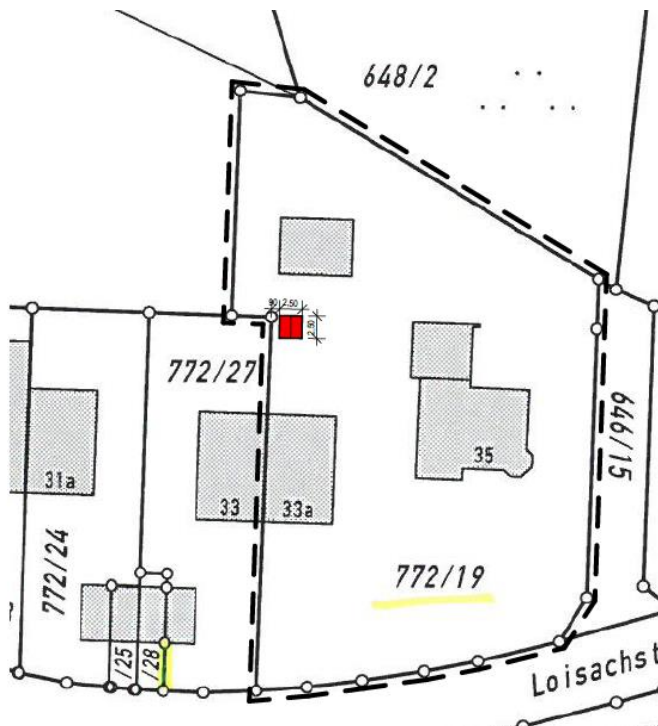
### **Der Antrag wird wie folgt begründet:**

Der Schuppen dient als Stauraum für notwendige Gartengeräte etc. zur Pflege des Grundstücks und wird somit für die Erhaltung des bestehenden Gartens errichtet.

Der Einfluss auf die Gesamtfläche des Grundstücks (GRZ II) ist vernachlässigbar.

Die Abmessungen liegen im Rahmen der verfahrensfreien Maße gem. Art. 57 Abs.1a) BayBO.

### **Lage des Gartenhauses:**



### **Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke:**

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| Erschließungssituation Trinkwasser: | Erschlossen |
| Erschließungssituation Abwasser:    | Erschlossen |

### **Abwasser:**

Das Grundstück Loisachstraße 33 a, Fl. Nr. 772/19 ist über den im südlichen Bereich verlaufende öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation im Trennsystem angeschlossen und erschlossen.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnahe zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Bei Anschluss der Gartenhütte an die öffentliche Kanalisation ist eine Entwässerungsplanung zur Genehmigung vorzulegen.

**Trinkwasser:**

Das Grundstück Loisachstraße 33 a, Fl. Nr. 772/19 ist über die im südlichen Bereich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung angeschlossen und erschlossen.