



**Amt**  
(III/2) Bauverwaltung/  
Ortsentwicklung

**Aktenzeichen**  
6020

<b>Beratung</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	14.02.2023 öffentlich	Entscheidung

**Betreff**  
Fl.-Nr. 1893/3: Errichtung einer Garage mitsamt Geräteschuppen sowie einer  
Eingangsüberdachung, Bahnhofstraße 51 b, Frau S. und Herr L. - Bauantrag -

**Anlagen:**

Lageplan, Schreiben LRA, Skizzen, B-Plan zu BV 1303

**Beratungsfolge:**

BA 21.06.2022			
---------------	--	--	--

**Sachverhalt:**

Bebauungsplan	Nr. 15	vom 02.03.1987
§ 34 BauGB unbeplanter Innenbereich	<input type="checkbox"/> ja	
§ 35 BauGB Außenbereich	<input type="checkbox"/> ja	
Gebietsart	§ 3 WR BauNVO	
Grundstücksfläche	748 m <sup>2</sup>	
Überschwemmungsgebiet	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Zulässige GFZ/GF	k. Ä.	Beantragte GFZ/GF	k. Ä.
Zulässige GRZ	0,4 + 50 % gem. Art. 19 Abs. 4 BauNVO	Beantragte GRZ	0,33
Baugrenzenüberschreitung	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	

Abweichungen vom Bebauungsplan oder von der umliegenden Bebauung bzw. Stellungnahme der Verwaltung:

Die Antragsteller planen die Errichtung einer Garage mit Geräteschuppen mit den Maßen 9 m x 6,5 m x 2,80 m (LxBxH) sowie einer Überdachung mit 12,39 m<sup>2</sup> zwischen Garage und Hauseingangsbereich.

Bereits am 21.06.2022 hat der Bauausschuss über diesen Antrag entschieden. Der Garage mit Geräteschuppen wurde zugestimmt, die Eingangsüberdachung jedoch wurde abgelehnt. Begründet wurde die Ablehnung im Bauausschuss mit der hohen Versiegelung. Im Rahmen der Förderinitiative „Flächenentsiegelung“ der Bayerischen Städtebauförderung hat die Gemeinde Gröbenzell die Richtlinie zur kommunalen Flächenentsiegelungsprämie entwickelt. Dieses Entsiegelungsprogramm steht in Widerspruch zu hoher Versiegelung verursachenden Nebenanlagen.

Seitdem liegt das Bauvorhaben dem Landratsamt zur Entscheidung vor.

Mit Schreiben vom 09.01.2023 des Landratsamtes wurde der Gemeinde Gröbenzell der Antrag auf Befreiung von den Baugrenzen für die Eingangsüberdachung zur Entscheidung erneut vorgelegt. Das LRA vertritt die Auffassung, dass aufgrund von Bezugsfällen der Befreiung zugestimmt werden sollte:

Fl.-Nr. 1893, Bahnhofstraße 51:

Die Überschreitung der östlichen Baugrenze mit 19,91 m<sup>2</sup> orientiert sich an der Baugrenze der Nachbargrundstücke und stellt letztlich eine städtebauliche Aufwertung dar. Die südliche Baugrenze wurde mit 11,47 m<sup>2</sup> überschritten, da so zwei Bäume erhalten werden konnten.

Fl.-Nr. 1884/11, Bahnhofstraße 51 a:

Hier wurde für das Wohnhaus eine Befreiung von der westlichen Baugrenze mit 20,47 m<sup>2</sup> gewährt, da dies keinen Grundzug der Planung betraf und städtebaulich vertretbar erschien.

Fl.-Nr. 1884/3, Ulmenweg 2a, 2b:

Die östliche Baugrenze wurde mit dem zweiten Haus mit 70,76 m<sup>2</sup> zwangsläufig überschritten, da die zwei Häuser untereinander Abstandsflächen einzuhalten haben.

Alle drei vom LRA angeführten Bezugsfälle beziehen sich auf Hauptgebäude. In diesem Fall geht es jedoch um die Überschreitung der Baugrenze durch Nebenanlagen. Die vorgebrachten Bezugsfälle des Landratsamtes haben keinen Bezug zu einer Befreiung von der Baugrenze für eine Eingangsüberdachung mit einer Größe von 12,39 m<sup>2</sup>.

Das LRA erkennt, dass es sich bei dem Befreiungstatbestand des § 31 Abs. 2 BauGB in jeden Fall um eine Einzelfallbetrachtung handelt und damit ein individuelles Auseinandersetzen mit den konkreten Umständen des Einzelfalls erforderlich ist.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen Bedenken gegen die Befreiung von den Baugrenzen für eine Eingangsüberdachung, da die 12,39 m<sup>2</sup> für eine Eingangsüberdachung in Zusammenhang mit einer Garage und einem Gerätehaus von 58,5 m<sup>2</sup> zu groß erscheinen.

Der planerische Wille lässt erkennen, dass hier ein Baukörper mit einer – ohnehin recht üppig bemessenen – Garage entstehen sollen. Zwischen Haus und Garage ist im Bebauungsplan erkennbar ein Freiraum vorgesehen.

### **Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baugrenze Eingangsüberdachung) nach § 31 Abs. 2 BauGB weiterhin **nicht** zu.