

## Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Ilona Wiederer

Erstellungsdatum: 30.08.2023

**Errichtung einer Terrassenüberdachung aus Glas mit darunter laufender Markise, Egerländer Str. 9a, Fl.-Nr. 359/22; hier: Ausnahme von der Veränderungssperre für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 45 – nördlich der Sudetenstraße Haus-Nrn. 26-42, südlich der Sudetenstraße Haus-Nrn. 11–23, Egerländer Straße Haus-Nrn. 3-17 und 4-16, nördlich der Ottostraße Haus-Nrn. 20-24, nördlich des Riemer Gangsteig Haus-Nrn. 2-6a, vom 28.02.2022**

### I. Vortrag

Der Bauherr legt einen Antrag auf Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB für die Errichtung einer Terrassenüberdachung aus Glas mit darunter laufender Markise am 23.08.2023 der Gemeinde Feldkirchen vor.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 g) BayBO sind Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 3 m verfahrensfrei, d.h. es ist kein Bauantrag und keine Baugenehmigung notwendig, dennoch sind die baurechtlichen Vorschriften einzuhalten.

Jedoch hat die Gemeinde Feldkirchen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 45 – Gebiet nördlich der Sudetenstraße Haus-Nrn. 26-42, südlich der Sudetenstraße Haus-Nrn. 11–23, Egerländer Straße Haus-Nrn. 3-17 und 4-16, nördlich der Ottostraße Haus-Nrn. 20-24, nördlich des Riemer Gangsteig Haus-Nrn. 2-6a, in welchem sich das Grundstück Egerländer Str. 9a befindet, eine Veränderungssperre beschlossen.

Die Satzung über die Veränderungssperre ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 28.02.2022 in Kraft getreten (§ 16 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Im Geltungsbereich einer Veränderungssperre (gem. § 14 BauGB) ist die Errichtung einer Terrassenüberdachung eine Maßnahme, die einer Ausnahmegenehmigung bedarf, da eine erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Änderung von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, aufgrund der Veränderungssperre untersagt ist.

Daher ist für die Errichtung einer Terrassenüberdachung aus Glas eine Ausnahme von der derzeit geltenden Veränderungssperre notwendig, da die geplante Terrassenüberdachung die Baugrenze gem. dem bisher gültigen Baulinienplan Nr. 45 als auch im Vorentwurf der 1. Änderung, nach Westen um ca. 2 m (Fläche 2,10 m x 5,45 m = 11,45 m<sup>2</sup>) überschreitet.

#### Prüfung und Empfehlung des Planungsverbandes:

Die Anfrage beinhaltet eine Ausnahme von der Veränderungssperre sowie die Genehmigung der Terrassenüberdachung außerhalb der Baulinie.

Gemäß des bisher gültigen Baulinienplans BP 45 überragt die Terrassenüberdachung die Baulinie nach Westen um ca. 2,00 m.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 sieht keine Baulinien, sondern eine Baugrenze vor. Auch hier wird die in dem Entwurf vom 12.01.2023 festgesetzte Baugrenze um 2,00 m überschritten. Einer Erweiterung der Baugrenze in westlicher Richtung steht städtebaulich nichts entgegen, da die Baugrenze auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 359/22 sehr knapp im Vorentwurf festgesetzt wird. Es wird vorgeschlagen, dass die Baugrenze im Süden weiterhin einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einhält. Die Baugrenze kann westlich um 10 m erweitert werden.

So kann die Terrassenüberdachung innerhalb der Baugrenze untergebracht werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Gesamt-GRZ von 0,55 bzw. 0,65 einzuhalten ist.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem aktuellen Festsetzungskonzept die festgesetzten Baugrenzen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone ausnahmsweise um bis zu 1,5 m, durch Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Terrassenüberdachung soll mit einer Breite von 5,45 m x 2,10 m Tiefe errichtet werden. Das Dach soll aus Glas mit einer darunter laufenden Markise zur Beschattung (Maße 3,35 m x 5,45 m) zur Ausführung kommen. Die festgesetzte Baugrenze wird dabei überschritten. Da die Errichtung einer Terrassenüberdachung den Planungszielen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 45, städtebaulich nicht entgegen steht und im Gemeindegebiet auch bereits mehrfach Befreiungen für Terrassenüberdachungen erteilt wurden, kann dieser Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zugestimmt werden. Auf Basis der vorliegenden Planung der Terrassenüberdachung wird die Gesamt-Grundflächenzahl eingehalten.

**II. Beschlussempfehlung**

Der Gemeinderat beschließt, der Ausnahme von der Veränderungssperre vom 28.02.2022, wegen Errichtung einer Terrassenüberdachung aus Glas, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.