



Schlaitdorf

Gemeinde mit Herz

**Bausache Vogelsangstraße 38;
Antrag auf Abweichung: Änderung
der Bestandsgarage in Carport;
Anlegen von weiteren Stellplätzen;
Errichtung eines Gartenhauses**

Gemeinderatsdrucksache

Nr. 31 ☒ **öffentlich**

GR-Sitzung am 06.07.2026

Anlagen:

- Lagepläne

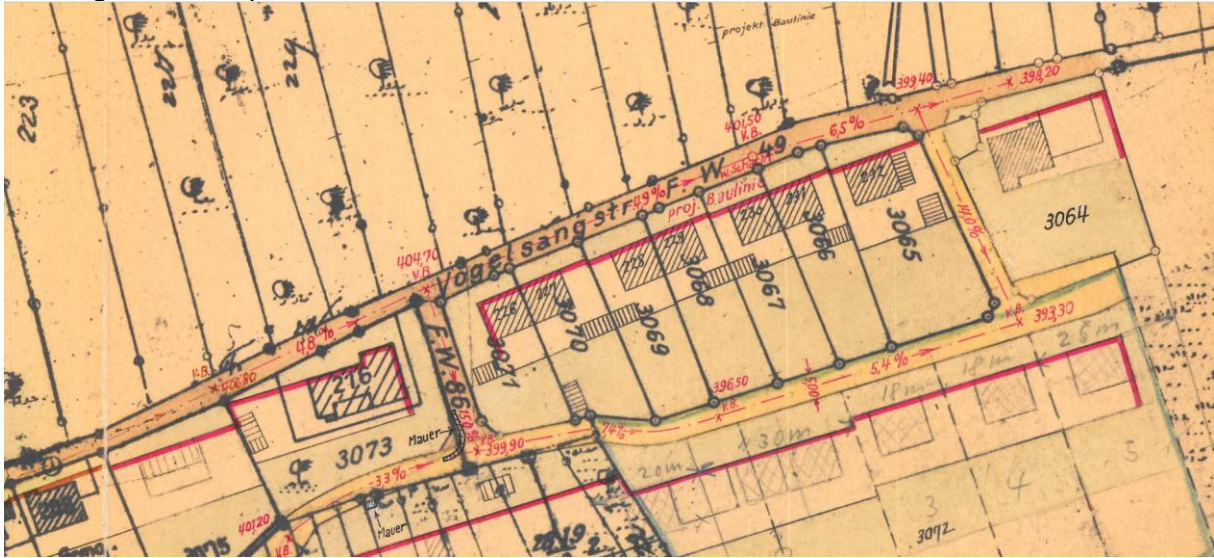
Beschlussvorschlag:

Nach Beratung

Sachstand:

Über bauliche Veränderungen auf Flurstück Nummer 3069 wurde bereits in der Gemeinderatssitzung am 17.03.2025 und 08.12.2025 beraten. Der Gemeinderat hat das kommunale Einvernehmen zu dem Bauvorhaben, über welches in der Gemeinderatssitzung am 17.03.2025 beraten wurde, erteilt. Die untere Baurechtsbehörde hat dem Bauantrag mit Schreiben vom 03.04.2025 zugestimmt. Im Zuge der Begehung der Baustelle durch die Bauaufsicht wurde festgestellt, dass der Bauherr eine veränderte Ausführung angefangen zu realisieren hatte und die Baustelle eingestellt wurde. Die untere Baurechtsbehörde informierte die Gemeinde Schlaitdorf mit Schreiben vom 18.11.2025 über einen erneuten Bauantrag welches der Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.12.2025 einstimmig ablehnte. Die untere Baurechtsbehörde informierte mit Schreiben vom 11. Mai 2026, das im Rahmen der Prüfung das geplante Bauvorhaben gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften verstoße. Die Baurechtsbehörde hat dem Bauherren die Möglichkeit gegeben den Antrag zurückzuziehen oder die Pläne anzupassen. Der Bauherr hat die Pläne angepasst über welche zu beraten gilt.

Auszug Baulinienplan



Die Gemeindeverwaltung wurde mit Schreiben vom 17.06.2026 über den Neuantrag informiert und aufgefordert eine Stellungnahme zum Einvernehmen abzugeben. Der Bauherr hat die Pläne gemäß Schreiben des Landratsamtes angepasst. In dem Schreiben vom 11.05.2026 wird folgendes beurteilt:

Gemäß Ziffer 1 b) des Anhangs zu § 50 Landesbauordnung (LBO) sind Garagen und überdachte Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 50 m² verkehrsfrei. Die geplante Garage unterschreitet die maximale Höhe von 3,00 m und weist eine Grundfläche von 48,00 m² auf. Auch der geplante Carport bleibt mit einer Höhe von unter 3,00 m und einer Grundfläche von 17,50 m² innerhalb der verkehrsfreien Grenzen. Beide Vorhaben sind somit verkehrsfrei.

Nach Ziffer 1 a) des Anhangs zu § 50 LBO sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume im Innenbereich bis zu einem Volumen von 40 m³ verkehrsfrei. Die geplante Gartenhütte hat ein Volumen von 28,80 m³ und ist daher ebenfalls verkehrsfrei.

Stützmauern sind gemäß Ziffer 7 c) des Anhangs zu § 50 LBO bis zu einer Höhe von 2 m verkehrsfrei. Die errichtete Stützmauer weist eine Höhe von 1,80 m auf und ist somit verkehrsfrei.

Stellplätze bis zu 50 m² Nutzfläche je Grundstück im Innenbereich sind nach Ziffer 11 b) des Anhangs zu § 50 LBO verkehrsfrei. Die geplanten Stellplätze mit einer Grundfläche von 22,00 m² erfüllen diese Voraussetzungen.

Gemäß Ziffer 6 d) des Anhangs zu § 50 LBO ist auch eine Zisterne mit einem Bruttorauminhalt bis zu 50 m³ und einer Höhe bis zu 3 m verkehrsfrei.

Verkehrsfreie Bauvorhaben müssen ebenso wie genehmigungspflichtige Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Dazu gehört unter anderem der Baulinienplan „An der Vogelsangstraße und im oberen Grund“, der für das Grundstück gilt. Dieser setzt überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen fest. Der geplante Carport, die Garage, die Gartenhütte, die Stellplätze, die Zisterne und die Stützmauer sollen vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Im Rahmen der Prüfung des Befreiungsantrags wurde festgestellt, dass das geplante Bauvorhaben gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften verstößt.

Nach § 31 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Ermessen der unteren Baurechtsbehörde befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Auf dem Baugrundstück befinden sich bereits ein Schuppen mit 27,35 m² sowie eine Garage mit 22,20 m², die beide im Bauverbot errichtet wurden. Damit sind bereits 49,55 m² der nicht überbaubaren Fläche versiegelt. Durch die geplante Garage, den Carport, die Gartenhütte, die Stellplätze und die Stützmauer würden weitere ca 91,00 m² im Bauverbot in Anspruch genommen. Die Entscheidung über eine Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB ist eine Ermessensentscheidung, die im Einvernehmen mit der Gemeinde Schlaitdorf zu treffen ist. Zu berücksichtigen ist

hierbei, dass im Geltungsbereich des Baulinienplans bislang keine derart umfangreiche Inanspruchnahme der Bauverbotszone erfolgt ist.

Gründe für eine Befreiung mit einer derart umfangreichen Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Fläche werden nicht gesehen. Zwar hat der Bauherr ein Interesse an der Ausnutzung seines Grundstücks, die Baurechtsbehörde hat jedoch darauf zu achten, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Dabei ist auch der Wille der Gemeinde zu berücksichtigen, der in den Festsetzungen des Baulinienplans zum Ausdruck kommt. Sie hat mit dem Bauverbot im rückwärtigen Bereich der Grundstücke südlich der Vogelsangstraße zum Ausdruck gebracht, dass dieser Bereich von einer Bebauung freizuhalten ist.

Nach § 9 Landesbauordnung (LBO) müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke grundsätzlich Grünflächen sein. Zweck der Vorschrift ist eine möglichst umfangreiche Grönnutzung dieser Freiflächen. Insbesondere aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes, der Gesundheit und des Umweltschutzes ist diese Vorschrift zu beachten. Die Bestimmung dient in diesem Sinne zugleich öffentlichen Interessen als auch nachbarlichen Interessen.

Nach § 6 Absatz 2 Satz 3 LBO darf die Grenzbebauung entlang einer einzelnen Nachbargrenze 9 m und insgesamt 15 m nicht überschreiten. Durch das geplante Bauvorhaben würden sowohl die maximal zulässige Grenzbebauung entlang einer einzelnen Grenze mit 13,87 m als auch die insgesamt zulässige Grenzbebauung mit 21,87 m deutlich überschritten werden. Bei der maximal zulässigen Grenzbebauung entlang einer Nachbargrenze von 9 m handelt es sich um eine nachbarschützende Vorschrift, die mit der eingereichten Planung verletzt ist.

Die Verwaltung wird anhand der eingereichten Unterlagen den neuen Sachstand erläutern.

Richter
Bürgermeister