



Sachgebiet Sachgebiet P4	Sachbearbeiter Frau Huber
------------------------------------	-------------------------------------

Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 09.04.2024	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff

Neubau von Wohnmobil- u. Wohnwagenstellplätzen und Sanitärräumen – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 78 „Gewerbegebiet westlich Amalienstraße,,

Anlagen:

- 01 - Lageplan
 - 02 - Bauantragsunterlagen (vertrauliche Anlage)
 - 03 - Antrag isolierte Befreiung (vertrauliche Anlage)
 - 04 - Eingabeplan (vertrauliche Anlage)
 - 05 - Freiflächengestaltungsplan (vertrauliche Anlage)
 - 06 - E-Mail Planer
-

Sachverhalt

Mit dem am 19.02.2024 eingereichten Bauantrag begehren die Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 31/3 den Neubau von Wohnmobil- u. Wohnwagenstellplätzen und Sanitärräumen.

Die vorgelegte Planung sieht vor, dass auf dem Grundstück 19 Stellplätze mit einer Größe von 3,4 - 3,5 m x 5,99 m sowie eine ca. 31 m² große Sanitäreanlage errichtet werden soll.

Das Grundstück soll durch einen geschlossenen Doppelstabmattenzaun eingefriedet werden.

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans, weshalb mit dem Bauantrag auch ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 78 „Gewerbegebiet westlich Amalienstraße“ eingeht.

Die Antragsteller begründen den Antrag wie folgt:

Auf dem Grundstück soll eine Stellplatzanlage errichtet werden, da die geplante Nutzung als Büro- und Werkstattegebäude aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Lage im Moment schwierig ist. Die GZR wird eingehalten. Die Lage des Grundstücks ist städtebaulich nicht exponiert. Das Vorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Nachbarliche Interessen und öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Laut dem Bebauungsplan Nr. 78 „Gewerbegebiet westlich Amalienstraße“ sind auf dem Grundstück Büros, Produktions- und Werkstätten zulässig. Je Betriebsgrundstück ist ausnahmsweise eine Wohnung für entweder Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für den Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter zulässig.

Entlang der Straßen sind laut dem Bebauungsplan ausschließlich offene, optisch transparente Einfriedungen z. B. aus Holz oder Metall zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind auch andere Zaunarten zulässig. Diese sind sockellos mit einer Höhe von maximal 2,00 m und einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die



Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Bedarf an Gewerbeflächen ist momentan rückläufig. Durch die Eröffnung von Surftown im Sommer 2024 und die Nähe zur Landeshauptstadt München, liegt eine erhöhte Nachfrage für Wohnmobilabstellplätze vor. Da sich das Gewerbegebiet in keiner städtebaulich exponierten Lage befindet, ist eine solche Anlage in diesem Gebiet vorstellbar. Jedoch müsste die Nutzung eines möglichen Parkplatzes im Rahmen des § 8 BauNVO erfolgen, d.h. eine dauerhafte Wohnnutzung ist ausgeschlossen (z.B. Dauercamper, Wohncontainer). Die Verwaltung empfiehlt einer temporären Befreiung, maximal 10 Jahre, zur Errichtung einer Wohnmobilstellplatzanlage zuzustimmen.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beteiligung des Referenten

Der Referent für Energie, Mobilität und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner wird gebeten seine Stellungnahme in der Sitzung abzugeben.

Vorschlag zum Beschluss

1.
Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 78 „Gewerbegebiet südlich Amalienstraße“ bezüglich des Baus von Wohnmobil- u. Wohnwagenstellplätzen mit Sanitärräumen wird befristet für 10 Jahre zugestimmt.
2.
Beschluss bezüglich des geschlossenen Doppelstabmattenzaunes nach Beratung.