

STADT OBERASBACH

- Sitzungsperiode 2020-2026 -
Amt: **Abteilung IV**

Drucksachen-Nr.: **IV/00059/26**

BESCHLUSSVORLAGE

<u>Gremium:</u>	<u>Sitzungstermin:</u>	<u>Status:</u>
Umwelt-, Bau- u. Grundstücks- ausschuss	15.07.2026	öffentlich

<u>Verantwortlich:</u>	Katja Krenzer
-------------------------------	----------------------

Betreff:

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Baugrenze der Einbeziehungssatzung „Plauener Straße„ zur Errichtung einer Gartenlaube auf dem Grundstück Fl.Nr. 307/42, Gemarkung Oberasbach, Plauener Straße 27

Anlage(n) im Ratsinformationssystem ☒

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Baugrenze der Einbeziehungssatzung „Plauener Straße“ zur Errichtung einer Gartenlaube auf dem Grundstück Fl.Nr. 307/42, Gemarkung Oberasbach, Plauener Straße 27, wird zugestimmt.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung der Gartenlaube auf dem Grundstück Fl.Nr. 307/42, Gemarkung Oberasbach, Plauener Straße 27, wird erteilt.

Beratungsergebnis:	Abstimmungsverhältnis		Anwesend:
o einstimmig	Ja:.....	Nein:.....	o lt. Beschlussvorschlag
o mit Stimmenmehrheit			o abweichender Beschluss
o Ablehnung -			

Sachverhalt:

Am 12.06.2026 ging bei der Stadt Oberasbach ein Bauantrag zur Errichtung einer Gartenlaube auf dem Grundstück Fl.Nr. 307/42, Gemarkung Oberasbach, Plauener Straße 27, ein. Gleichzeitig wurde ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Baugrenze der Einbeziehungssatzung „Plauener Straße“ gestellt.

Geplant ist die Errichtung einer Gartenlaube als Lärmschutzmaßnahme und als Basis für eine PV- Stromanlage. Die Gartenlaube mit überdachtem Eingangsbereich, soll sich über eine Fläche von insgesamt 36,15m² erstrecken.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Plauener Straße“. Diese setzt Baugrenzen fest, innerhalb derer bauliche Anlagen zu errichten sind. Nach Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen („Flächen für Garagen, Carports und deren Zufahrten“) dürfen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ausschließlich Garagen und Carports errichtet werden. Da die geplante Gartenlaube außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden soll, ist hierfür eine Befreiung von den Festsetzungen der Einbeziehungssatzung erforderlich.

Zur Begründung führte der Antragsteller Folgendes aus:

„Bei der Gartenlaube handelt es sich lediglich um ein untergeordnetes Nebengebäude. Des Weiteren dient die Gartenlaube als Lärmschutzmaßnahme zu dem nördlichen Gewerbegebiet, sowie der vielbefahrenen Rothenburger Straße und erhöht dadurch ganz wesentlich die Wohnqualität des vorhandenen Einfamilienhauses. Die Grundzüge der Planung werden durch die Überschreitung der Baugrenze nicht berührt... Hinsichtlich der Grenzbebauung liegen die Abstandsflächenübernahmen sämtlicher beteiligter Nachbarn vor...“.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Plauener Straße“. Diese wurde auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlassen und bezieht das Baugrundstück in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher nach § 34 BauGB. Die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung, insbesondere die festgesetzte Baugrenze, sind ergänzend zu beachten.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Darüber hinaus darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit durch die Bauverwaltung

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Plauener Straße“ und ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu beurteilen. Die geplante Gartenlaube fügt sich hinsichtlich ihrer Art und ihres Maßes grundsätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Die Prüfung der Stadt Oberasbach beschränkt sich im Rahmen der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens. Die bauordnungsrechtliche Prüfung, insbesondere hinsichtlich der Abstandsflächen sowie der weiteren Anforderungen der Bayerischen Bauordnung, obliegt dem Landratsamt Fürth als zuständiger unterer Bauaufsichtsbehörde. Dem Bauantrag liegen die Zustimmungen der Eigentümer der Nachbargrundstücke Fl.Nrn. 555/17 und 307/37 zur Übernahme der erforderlichen Abstandsflächen bei; deren bauordnungsrechtliche Würdigung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt.

Dem Vorhaben steht jedoch entgegen, dass die Gartenlaube außerhalb der in der Einbeziehungssatzung festgesetzten Baugrenze errichtet werden soll. Nach Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen sind außerhalb der Baugrenze ausschließlich Garagen und Carports zulässig. Für die Errichtung der Gartenlaube ist daher eine Befreiung von den Festsetzungen der Einbeziehungssatzung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Ein entsprechender Antrag wurde gestellt.

Nach Auffassung der Verwaltung bestehen erhebliche Zweifel, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. Die festgesetzte Baugrenze ist wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Konzeption der Einbeziehungssatzung und dient der Steuerung der überbaubaren Grundstücksflächen. Mit der ausdrücklichen Zulassung ausschließlich von Garagen und Carports außerhalb der Baugrenze hat der Satzungsgeber bewusst geregelt, welche Nebenanlagen dort ausnahmsweise zulässig sein sollen. Die Errichtung weiterer baulicher Anlagen außerhalb der Baugrenze entspricht dieser planerischen Konzeption nicht.

Die vom Antragsteller angeführten Gründe – die Nutzung der Gartenlaube als Lärmschutzmaßnahme sowie als Trägerkonstruktion für eine Photovoltaikanlage – vermögen nach Auffassung der Verwaltung eine Befreiung nicht zu rechtfertigen. Es ist weder ersichtlich, dass Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, noch dass die Einhaltung der Festsetzungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Ebenso sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die eine Abweichung von der festgesetzten Baugrenze rechtfertigen könnten.

Aus Sicht der Verwaltung ist daher eine ausreichende Grundlage für die Erteilung der beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben.

Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Baugrenze der Einbeziehungssatzung „Plauener Straße“ nicht zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

Oberasbach, 07.07.2026
Stadt Oberasbach
- Abteilung IV -
i.A.

gez.
Krenzer