

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**

am 10.05.2021

öffentlich

TOP 8.

DSNR.: BA 74/2021

Überplanung des Gebiets westlich der Emershofer Straße als KleingartenanlageAnlage/n: Ausschnitt-FNP, LageplanSachbericht:

Aktuell wird durch das LRA Neu-Ulm in diesem Bereich wegen Schwarzbauten ermittelt. Es besteht der begründete Verdacht, dass im bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzurechnenden Gebiet eine bauliche Anlage zur häuslichen Niederlassung errichtet wurde.

Der Flächennutzungsplan sieht an dieser Stelle eine Kleingartenanlage vor. Allerdings überschreitet die bauliche Anlage bereits jetzt nach Art und Maß der baulichen Nutzung die Anforderungen des Bundeskleingartengesetzes.

*Gem. § 1 II BKleingG ist kein Kleingarten ein Garten, der zwar die Voraussetzungen des § 1 I BKleingG erfüllt, aber vom Eigentümer oder einem seiner Haushaltsangehörigen im Sinne des § 18 des Wohnraumförderungsgesetzes genutzt wird, sog. **Eigentümergearten**.*

*Gem. § 3 II BKleingG ist im Kleingarten eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens **24 Quadratmetern** Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig; die §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.*

Demnach dürfte die Anlage – auch bei Schaffung der Voraussetzungen für den Anwendungsbereich des BKleingG- aufgrund der baulichen Maße, der Eigentümergebenutzung und der zum dauernden Wohnen geeigneten Beschaffenheit nicht genehmigungsfähig sein.

Weiterhin ergaben sich bei einer Bereichsprüfung Anhaltspunkte dafür, dass sich im näheren Umfeld weitere Gebäude befinden, welche dem Luftbild nach zu urteilen eine größere Grundfläche als 24 m² aufweisen.

Vom Eintritt in ein Bauleitplanverfahren, dass die Anlage legalisiert muss abgeraten werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans, der hier Wohnnutzung zulässt wäre erforderlich. Auf Grundlage der Festsetzung „Dauerkleingärten“ im FNP kann ein legalisierender Bebauungsplan nicht entwickelt werden. Insoweit wäre ebenfalls eine Änderung des bestehenden FNP notwendig.

Städteplanerisch ist eine entstehende Splittersiedlung mit Wohnnutzung nicht vertretbar. Der FNP sieht eine Kleingartenanlage vor. Die bodenrechtlichen zu Tage tretenden Spannungen in diesem Bereich lassen sich aufgrund der kleinen Grundstückszuschnitte und der Bauweise nicht verträglich lösen und stehen insofern mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht im Einklang.

Die weiteren Bestandsbauten sind bereits vor Inkrafttreten der BayBO errichtet worden. Die bodenrechtlichen Spannungen sollten zur Kenntnis genommen werden. Die Verwaltung empfiehlt daher ein klares politisches Signal durch ablehnenden Beschluss auszusenden, der die politische Ausrichtung in dieser Angelegenheit vorgibt, auszusenden.

In Zeiten zunehmender Flächenversiegelung und Raumknappheit ist es wichtig sich konsequent gegen illegale Bautätigkeit im Außenbereich zu positionieren. Andernfalls signalisiert man die Bereitschaft illegale Wohnanlagen faktenschaffender Bauherren nachträglich zu legalisieren.

Beschlussvorschlag:

Eine Überplanung des Bereichs westlich der Emershofer Straße, der im FNP als Kleingartenanlage festgesetzt ist, zur Legalisierung der baulichen Anlage in diesem Umfang wird abgelehnt.

Roman Brandt

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

Information und Beteiligung der Fachbereiche	
☐ Fachbereich 1	☐ Fachbereich 2 ☐ Fachbereich 3 ☒ Fachbereich 4
Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung	
Für den betroffenen TOP sind	
☐ <u>keine</u> Haushaltsmittel erforderlich	
☐ Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich)	
☐ und unter der Haushaltsstelle eingestellt ☐ und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt	
Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:	
Bekanntgabe von NÖ-TOP's:	
☐ Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO).	☐ Personalangelegenheit keine Bekanntgabe.



