

Beschluss-Vorlage 2024/0003 zur Sitzung am 16.01.2024  
des PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

---

Betreff: Antrag auf Vorbescheid:  
Neubau eines Tiny-House, Fl.Nr.634/42 Gmkg. Unterpffenhofen, Jägerweg 25

---

### **Sachverhalt:**

Der vorliegende Antrag auf Vorbescheid zielt darauf ab, auf dem o.g. Grundstück ein sog. Tiny-House im rückwärtigen Gartenbereich außerhalb der Baugrenzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes IG 10 errichten.

Wie aus dem beiliegenden amtlichen Lageplan (Anlage 1) ersichtlich, weisen die Grundstücke nördlich des Jägerweges relativ großzügige Gartenbereiche auf.

Mit diesem Antrag auf Vorbescheid soll abgeklärt werden, ob im Wege einer Befreiung nach § 31 BauGB die Errichtung eines Tiny-Houses im rückwärtigen Gartenbereich möglich ist. Die Situierung des geplanten Gebäudes ist in Anlage 2- gezeichneter Lageplan und Grundriss-, dargestellt. Der Abstand zur Straße (Jägerweg) beträgt bei Variante 1 3,0 m, bei Variante 2 (90° gedreht) nur noch 2,0 m (vgl. Grundriss- Anlage 2).

Es handelt sich um ein 6,0 m x 5,0 m großes, einstöckiges Gebäude. Als Dachform ist ein 13,5 ° geneigtes Pultdach vorgesehen. Die Wandhöhe soll 3,0 m, die max. Firsthöhe 4,20 m betragen.

### **Bauplanungsrechtliche Würdigung:**

Die im Bebauungsplan IG 10 von 1979 festgesetzten Bauräume werden durch das Vorhaben nicht eingehalten. Wie aus dem in Anlage 3 beigefügten Auszug aus dem Bebauungsplan ersichtlich, gibt es für die Grundstücke entlang des Jägerweges jeweils nur Bauräume im Bereich der bestehenden Gebäude. Für die Errichtung des geplanten Tiny-Houses wäre daher die Erteilung einer Befreiung erforderlich.

Es muss daher geprüft werden, ob die Befreiungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 1 und 2 BauGB vorliegen. Dabei dürfen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; die Befreiung muss städtebaulich vertretbar und mit den nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Welche Festsetzungen eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung bestimmen oder jedenfalls zur Planungskonzeption beitragen, lässt sich nicht allgemein beantworten. Je tiefer eine Abweichung von den Festsetzungen in das Interessengeflecht des Planes eingreift, desto näher liegt es, dass die Grundzüge der Planung berührt werden. Nach der allgemein anerkannten Rechtsauslegung kann als sog. Faustregel jedenfalls gelten, dass eine Abweichung im Hinblick auf die Grundzüge der Planung nicht zugelassen werden darf, wenn sie sich bei einer Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht in die

Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde, weil sie oder etwaige Folgewirkungen bodenrechtliche Spannungen in die Umgebung hineintragen oder solche Spannungen erhöhen würde.

Das eingeschossige Gebäude mit einer Größe von ca. 30 qm ist von den Ausmaßen mit einer Doppelgarage vergleichbar. Das Gebäude in Variante 1 fügt sich, aus der Sicht der Verwaltung, in die Umgebung ein und ist im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung städtebaulich vertretbar.

Die Situierung des Gebäudes in Variante 2 fügt sich aufgrund des zu geringen Abstands von nur noch 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht mehr ein. Eine sinnvolle Begrünung des Vorgartens wäre bei dieser Variante 2 kaum mehr möglich.

Durch die Planung der Variante 1 treten keine bodenrechtlichen Spannungen auf; auch wird der durch die nähere Umgebung gebildete „städtebauliche Rahmen“ nicht beeinträchtigt. Die Grundzüge der Bauleitplanung werden daher nicht verletzt.

Aus der Sicht der Verwaltung wird die städtebauliche Struktur durch dieses Vorhaben nicht in einer Weise verändert, dass ein Planungsbedürfnis entstünde. Es ist durchaus vertretbar, bei einem Grundstück dieser Größe, dem Zuschnitt und der Lage der beantragten Befreiung zuzustimmen.

Vor Einreichung eines Bauantrages kann auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen, in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden. Die Bindungswirkung dieses Vorhabens bezieht sich ausschließlich auf die Beantwortung dieser gestellten Einzelfragen:

Die gestellten Einzelfragen können wie folgt beantwortet werden:

**1. Ist der Neubau eines Tiny-Houses außerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes in der dargestellten Lage im Grundstück möglich?**

Das Tiny-House ist in der dargestellten Lage im Grundstück möglich. Eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze kann erteilt werden.

**2. Ist der Neubau eines Tiny-Houses in der dargestellten Form möglich?**

- **Ein Vollgeschoss**
- **Grundfläche 30 qm (6,00 m x 5,0 m)**
- **Dachform: Pultdach mit 13,5 ° Dachneigung**

Das Tiny-House ist in der dargestellten Form möglich.

**3. Ist die Lage des Tiny-Houses in einer um 90° gedrehten Variante (Variante 2) auch möglich?**

Der Abstand zur Straße „Jägerweg“ sollte, analog der in der näheren Umgebung vorhandenen Garagen, mindestens 3,0 m betragen. Die Lage des Tiny-Houses in einer um 90° gedrehten Variante ist nicht möglich, da der Abstand zur Straße „Jägerweg“ nur noch 2,0 m betragen würde.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor. Der Bauherr hat einen Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung gestellt. Die Bindungswirkung des Vorhabens bezieht sich daher nicht auf die Nachbarn. Aus der Sicht der Verwaltung werden durch das Vorhaben keine nachbarrechtlich schützenswerten Belange, wie z.B. Abstandsflächen, verletzt.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der beantragten Befreiung wird, entsprechend den beantworteten Einzelfragen, zugestimmt.

Ernst Astrid  
Sachbearbeiter

Jürgen Thum  
Stadtbaumeister

genehmigt OB

TOP-1-ö-Anlage\_1\_amtlicher\_Lageplan  
TOP-1-ö-Anlage\_2\_gezeichneter\_Lageplan\_Grundriss  
TOP-1-ö-Anlage\_3\_Auszug\_Bebauungsplan