

BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG:

Bei der Erstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gingen der Planer und der Markt Ergoldsbach davon aus, dass Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.
Diese Auffassung gründet auf folgenden Kommentaren von **Baumgartner/Jäde** zur Baunutzungsverordnung in "Das Baurecht in Bayern" herausgegeben vom Richard Boorberg Verlag München:

Baunutzungsverordnung (Kommentar) - § 12
3. Besondere Festsetzungsmöglichkeiten

15 Werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen getroffen, sind diese einschließlich ihrer Zufahrten auf dem gesamten Baugrundstück sowohl auf den überbaubaren als auch nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen (z.B. Stellplätze, Tiefgaragen) getroffen, sind Stellplätze ausschließlich in den dafür festgesetzten Bereichen und Geschossen zulässig.
Stellplätze und Garagen sind planungsrechtlich keine Nebenanlagen im Sinne des § 14. (Lieferung 198 der Teilausgabe, bzw. Lfg. 260 der Gesamtausgabe, Oktober 2019)

Baunutzungsverordnung (Kommentar) - § 23
4. Bauliche Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Abs. 5)

27 Gemäß Abs. 5 können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bestimmte bauliche Anlagen errichtet werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden insoweit von den Baulinien und Baugrenzen bestimmt, die gerade überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksteile voneinander abgrenzen. Die Entscheidung, ob die von Abs. 5 erfassten baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entstehen dürfen, steht im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Dabei enthält Abs. 5 keine Ausnahmeregelung im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB, sondern stellt einen aus sich heraus geltenden Tatbestand dar; insbesondere ist auch kein Einvernehmen der Gemeinde erforderlich.

28 Wie sich aus der gesamten Systematik des § 23 ergibt, dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, grundsätzlich errichtet werden. Die Ausnahmeregelungen - auch des Abs. 5 - beziehen sich damit ausschließlich auf Gebäude.

29 Abs. 5 nennt dabei zwei Gruppen.
Zum einen die Nebenanlagen des § 14 (dürfen nicht Bestandteil der Hauptanlage sein, BVerwG, Beschl. v. 13. 6. 2005-4 B 27/05, ZfBR 2005, 698 =BauR2005, 1755, vgl. hierzu auch§ 14 RdNr. 3). Nach einhelliger Meinung sind Garagen und Stellplätze keine Nebenanlagen im Sinne von § 14, da sie in § 12 eine eigene Regelung erfahren haben (BVerwG, Urt. v. 21.3.2013 - 4 C 15/11, BauR 2013, 1236).

30 Zum anderen bezieht sich Abs. 5 auf bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Entscheidungen richten sich nach den Bauordnungen, die im Zeitpunkt der Entscheidung aktuell sind, da es sich um eine dynamische Verweisung handelt (BayVGh, Urt. v. 7.8.2009 -15 B 09/1239, juris).

31 Die Gemeinde kann im Bebauungsplan - wie sich aus Abs. 5 ausdrücklich ergibt - etwas anderes festsetzen. Die Regelung ist so zu verstehen, dass die Gemeinde im Bebauungsplan festlegen kann, dass alle oder bestimmte Gruppen der in Abs. 5 genannten baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen sind. Möglich ist auch, Größenbegrenzungen für zulässige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorzusehen. Ob die Festsetzung zeichnerisch oder durch Text erfolgt, ist ohne Belang (BayVGh, Urt. v. 15.2.1999 - 2 B 95.1500, BayVBI 2000, 113 = BRS 62 Nr. 98).

(Lieferung 192 der Teilausgabe, bzw. Lfg. 254 der Gesamtausgabe, Juni 2018)

Es gibt jedoch auch mehrere Kommentare und Urteile welche Stellplätze und Garagen einschließlich deren Zufahrten außerhalb der Baugrenzen als unzulässig ansehen.

Zur Klarstellung und Verdeutlichung der ursprünglichen Planungsabsicht soll deshalb folgende Textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

0.4 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
0.4.3 Stellplätze und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Bei den bisherigen Bebauung wurden vielfach Terrassen außerhalb der Baugrenze errichtet. Es soll hierfür eine Legalisierung bisheriger Bebauungen und Erleichterung für künftige Planungen erfolgen in dem folgende Textliche Festsetzung in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen wird:

0.2 GEBÄUDE
0.2.3 TERRASSEN: Nicht überdachte Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (neu)

Im Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 47 "BLUMENSTRASSE/1.ERWEITERUNG", rechtskräftig ab dem 26.01.2018 ergeben sich folgende Änderungen:

0.2 GEBÄUDE
0.2.3 TERRASSEN: Nicht überdachte Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

0.4 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
0.4.3 Stellplätze und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Es gelten ansonsten alle Planlichen und Textlichen Festsetzungen sowie Textliche Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 47 "BLUMENSTRASSE/1.ERWEITERUNG", rechtskräftig ab dem 26.01.2018 sowie des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan, rechtskräftig ab dem 12.06.2020.

DECKBLATT NR. 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 47 "BLUMENSTRASSE/1. ERWEITERUNG" im Vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB

GEMEINDE: MARKT ERGOLDSBACH
LANDKREIS: LANDSHUT
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

1.
Der Markt Ergoldsbach hat in der Sitzung vom 24.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 47 "BLUMENSTRASSE/1. ERWEITERUNG" durch Deckblatt Nr. 2 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

2.
Die öffentliche Auslegung des Deckblattes mit Begründung in der Fassung vom _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom _____ bis _____. Die beiden Verfahrensschritte erfolgten gem. § 4a Abs 2 BauGB gleichzeitig.

3.
Der Markt Ergoldsbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom _____das Deckblatt Nr. 2 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Ergoldsbach, den _____

1. Bürgermeister Robold

4.
Ausgefertigt

Ergoldsbach, den _____

1. Bürgermeister Robold

5.
Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 2 wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 2 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 2 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Ergoldsbach, den _____

1. Bürgermeister Robold

STAND: ENTWURF
DATUM: 17.04.2025