

| Sachgebiet    | Sachbearbeiter                  | Aktenzeichen  |
|---------------|---------------------------------|---------------|
| Bauverwaltung | Verwaltungsfachwirtin Frau Jost | 6024.02-45366 |

| Beratung    | Datum      | Behandlung | Zuständigkeit |
|-------------|------------|------------|---------------|
| Gemeinderat | 09.05.2023 | öffentlich | Entscheidung  |

**Betreff****Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Errichtung einer Doppelgarage – Fl.Nr. 86 Gemarkung Epfach – VIA CLAUDIA 44****Anlagen:**

Abstandsflächenübernahme Schelkle  
Abstandsflächenübernahme Trachtenverein  
Antrag auf Baugenehmigung  
Auszug Liegenschaftskataster  
Baubeschreibung  
Berechnungen  
Deckblatt  
Eingabeplan  
Lageplan  
Lageplan 1\_2500  
Statistik

**Sachverhalt:**

Für die Fl.Nr. 86 der Gemarkung Epfach wurde ein Antrag auf Baugenehmigung für o.g. Vorhaben eingereicht.

Die Errichtung bedarf grundsätzlich der Baugenehmigung, soweit nichts anderes bestimmt ist (Art. 55 Abs. 1 BayBO).

Verfahrensfreiheit nach Art. 57 BayBO liegt nicht vor.

Oben genanntes Vorhaben liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB) im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes, dessen Gebietsart nach BauNVO Flächen für die Landwirtschaft vorsieht.

Das Vorhaben ist nicht privilegiert nach § 35 Abs. 1 BauGB. Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Öffentliche Belange werden beeinträchtigt, da das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Es handelt sich um die Errichtung einer Garage, die nicht einem landwirtschaftlichen Zweck dient.

Bei Wohnhäusern im Außenbereich, bei diesen keine Garage oder Carport vorhanden ist, kann ggf. auch wenn der Flächennutzungsplan (meist Landwirtschaft) dagegenspricht - eine Garage, Doppelgarage bzw. Carport auf Grundlage von § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt werden. Dies ergibt sich aus verschiedenen Rechtsprechungen.

In dem betreffenden Fall ist die Garage mit Keller jedoch sehr groß. Eine Genehmigung hierfür ist daher eher nicht vertretbar. Die Garage sollte auf ein verträgliches Maß (max. 50 m<sup>2</sup>, z.B. 7,00 x 6,99 m) reduziert werden. Dies könnte man dem Bauherren zugestehen und ggf. vertreten.

Die Abstandsflächen werden nicht eingehalten. Zustimmungen zur Abstandsflächenübernahme liegen vor. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind durch

das Landratsamt zu prüfen.

Die Erschließung ist gesichert durch die Zufahrt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung im Mischsystem.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird in vorliegender Form wird nicht erteilt. Bei Reduzierung auf das o.g. Maß von max. 50 m<sup>2</sup> (z.B. 7,00 x 6,99 m) stimmt der Gemeinderat dem Bauvorhaben zu.