

**Vorlage**

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/080/2020/III-61</b>
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	07.04.2020				
Ortschaftsrat Kleinkühnau	öffentlich	23.04.2020				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	07.05.2020				

**Titel:**

Bebauungsplan Nr. 121 G "An der Hauptstraße" - Befreiung von einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche für die Errichtung eines Carports

**Beschluss:**

Dem in der Anlage 2 beigefügten Antrag auf Befreiung von einer im Bebauungsplan Nr. 121 G "An der Hauptstraße" festgesetzten öffentlichen Grünfläche für die Errichtung eines Carports wird zugestimmt. Die Zustimmung wird mit der Maßgabe verbunden, dass der Carport wie beantragt begrünt wird.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) § 4 Abs. 6 Nr. 3 Hauptsatzung der Stadt Dessau-Roßlau
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Befreiung von einer im Bebauungsplan Nr. 121 G "An der Hauptstraße" festgesetzten öffentlichen Grünfläche für die Einrichtung eines Carports – DR/BV/387/2009/VI-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

**Relevanz mit Leitbild**

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	X	W 03
Kultur, Freizeit und Sport	[ ]	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	[ ]	
Handel und Versorgung	[ ]	
Landschaft und Umwelt	[ ]	
Soziales Miteinander	[ ]	

Vorlage nicht leitbildrelevant	[ ]
--------------------------------	-----

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski  
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

## **Anlage 1:**

### **Sachverhaltsbeschreibung**

Im Bauordnungsamt der Stadt Dessau-Roßlau ist am 06. Dezember 2019 der in der Anlage 2 beigefügte Antrag zur Errichtung einer Carportanlage eingegangen.

Das Bauvorhaben befindet sich in einer im Bebauungsplan 121 G "An der Hauptstraße" festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Anlage 3). Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche befinden sich auf dem Flurstück 1270 bereits ein ca. 30 m<sup>2</sup> großes Gebäude und auf dem hier antragsgegenständlichen Flurstück 1269 ein 5 m x 6 m großer Carport (siehe Anhang zu Anlage 2).

Das ca. 30 m<sup>2</sup> große Gebäude bestand bereits vor Erlass des Bebauungsplanes und genießt damit Bestandsschutz. Für den Carport wurde im Jahr 2009 durch Beschluss DR/BV/387/2009/VI-61 eine Befreiung erteilt. Die Befreiung wurde seinerzeit erforderlich, da anhand der Festsetzungen und ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 121 G feststand, dass die Fläche grundsätzlich von baulichen Anlagen freizuhalten ist.

Die Auswertung der Inhalte des Bebauungsplanes und der örtlichen Verhältnisse hatte seinerzeit ergeben, dass es im Planbereich keine weiteren Grünflächen anderer Eigentümer gab, die in vergleichbarer Weise als Stellfläche für ein Carport genutzt werden könnten. Die geplante Nutzung der Grünfläche für ein Carport stellte auch für sich genommen keine faktische Planänderung dar. Denn der Carport beeinträchtigt nach Art, Lage und Umfang die intakte Grünfläche nur geringfügig, so dass dies nicht dem Ziel des Bebauungsplanes Nr. 121 G entgegenstand.

Der nun zusätzlich beantragte und mit 49 m<sup>2</sup> Grundfläche größere Carport ist aufgrund des Widerspruchs zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 121 G grundsätzlich unzulässig.

### **Lösungsvorschlag**

Seine Zulassung bedarf deshalb abermals einer Entscheidung darüber, ob auch für den beantragten zweiten Carport die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 121 G vorliegen.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Absatz 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

### zu den Grundzügen der Planung

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wird eine öffentliche Nutzung unter Ausschluss anderer privater Nutzungsarten bestimmt. Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Carports für das Unterstellen eines Pflegeschleppers und eines Anhängers. Sie sollen der Pflege der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche und des angrenzenden Waldes dienen. Damit besteht zunächst kein Widerspruch zum grundsätzlichen Bauverbot innerhalb öffentlicher Grünflächen.

### Gründe des Wohls der Allgemeinheit

Die im Bebauungsplan Nr. 121 G festgesetzte öffentliche Grünfläche befindet sich im Eigentum des Antragstellers. Der Carport selbst wäre dann ebenfalls im privaten Eigentum.

Der beantragte Carport ist nach dem Antrag Bestandteil eines vom Antragsteller gegründeten landwirtschaftlichen Betriebes. Er soll dem Unterstellen von Fahrzeugen und Gerätschaften zur Pflege der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen und Waldflächen dienen.

Sowohl für die Grünflächen als auch für die Waldflächen sind im Bebauungsplan Nr. 121 G Maßnahmen zu deren Entwicklung und Pflege festgesetzt worden. Sie dienen zudem der Kompensation der für das Gewerbegebiet Flugplatz aufgestellten Bebauungspläne.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen und ihre Sicherung sowie der Erhalt und die Bewirtschaftung des Waldes stehen im öffentlichen Interesse. Gründe des Allgemeinwohls sind damit erfüllt.

### Städtebauliche Vertretbarkeit

Der beantragte Carport liegt nicht im Zentrum der öffentlichen Grünfläche, sondern im Randbereich zum angrenzend bebauten Grundstück. Er nimmt zusammen mit dem Gebäude auf dem angrenzenden Flurstück 1270 und dem bereits bestehenden Carport auf dem Flurstück 1269 eine Grundfläche von insgesamt 111 m<sup>2</sup> ein. Im Vergleich zur Größe der Grünfläche mit 2.736 m<sup>2</sup> beträgt der Flächenanteil der bestehenden und geplanten baulichen Anlagen 4 %. Sie sind damit flächenmäßig deutlich untergeordnet.

Die beantragte Befreiung ist danach auch städtebaulich vertretbar.

### offenbar nicht beabsichtigte Härte

Da mit der Festsetzung einer Grünfläche im Bebauungsplan Nr. 121 G der Zweck verfolgt worden ist, die Fläche grundsätzlich von Bebauung freizuhalten, liegt hier keine unbeabsichtigte Härte vor.

Da es ausreichend ist, dass nur eine der unter Nr. 1 bis 3 genannten Voraussetzungen zutrifft, kommt es auf die Härtefallklausel hier nicht an.

## Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen und nachbarlichen Interessen

§ 31 Abs. 2 BauGB verlangt als zusätzliche, zu den Befreiungstatbeständen hinzu kommende Voraussetzung, dass die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Weder das zum Bebauungsplan beschlossene Ausgleichs- und Ersatzkonzept noch nachbarliche Belange werden erheblich beeinträchtigt. Durch Nebenbestimmungen (Begrünung des Carports) zur Befreiung soll gesichert werden, dass der Eindruck einer Grünfläche nicht wesentlich gestört wird. Der Eigentümer des Nachbargrundstücks ist zugleich auch der Antragsteller.

## Ermessensentscheidung

Das Erteilen einer Befreiung steht nach dem Wortlaut des § 31 Abs. 2 BauGB im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

Vor diesem Hintergrund wurde am 28. Februar 2020 eine Inaugenscheinnahme der benachbarten Wohngrundstücke der Antragsteller durchgeführt. Sie sollte helfen festzustellen, ob die Unterbringung des Carports außerhalb des Bebauungsplanes auf den im Besitz der Antragsteller liegenden Flächen möglich ist. Das ist offensichtlich nicht der Fall.

Beide Grundstücke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 121 G. Sie gehören zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB. Hier sind bauliche Anlagen dann zulässig, wenn sie u. a. den aus der näheren Umgebung ableitbaren Rahmen zur Lage der Baukörper einhalten.

Anhand dessen ist festzustellen, dass bauliche Anlagen primär im nördlichen Grundstücksteil unterzubringen wären. Die Antragsteller müssten dafür Bereiche, die gärtnerisch gestaltet und mit Anlagen der Freizeitgestaltung bebaut sind, aufgeben. Es handelt sich hier um Flächen, die üblicherweise zu Wohngrundstücken dazugehören und damit schon vom Zweck her der Erholung dienen sollen. Mit diesem Ansatz sind Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge und Gerätschaften eines landwirtschaftlichen Betriebes nicht ohne weiteres vereinbar.

Zudem würde sich mit der Errichtung des Carports auf den Wohngrundstücken auch das Verhältnis von bebauten Flächen zu Freiflächen negativ verändern. Schon jetzt liegt dieses Verhältnis oberhalb des für Wohngrundstücke nach städtebaulichen Grundsätzen zu planenden Flächenanteils für bauliche Anlagen in Höhe von 40 %.

Daher gibt es auch im Rahmen der Ermessensentscheidung keine städtebaulichen Gründe, die gegen die Erteilung einer Befreiung sprechen würden.

**Anlage 2** Befreiungsantrag

**Anhang zu Anlage 2**

**Anlage 3** Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 121 G mit Eintrag des Carportstandortes