

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/325/2008/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	15.09.2008				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	07.10.2008				

Titel:

Zustimmung zum vorliegenden Befreiungsantrag für das Grundstück Altmühlstraße 30 (B-Plan Nr. 146 "Wohngebiet Große Loos") zur Errichtung eines Carports mit Anbau

Beschlussvorschlag:

Zustimmung zum vorliegenden Befreiungsantrag für das Grundstück Altmühlstraße 30 (B-Plan Nr. 146 - Wohngebiet Große Loos) zur Errichtung eines Carports mit Anbau.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 31 Abs. 2 Ziff. 2 § 4 Abs. 6 Satz 3 Hauptsatzung
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	keine
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	keine
Hinweise zur Veröffentlichung:	keine

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Dezernent

beschlossen im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am:

Vorsitzender des Ausschusses

Anlage 1:

Das betreffende Grundstück befindet sich im nordwestlichen Bereich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 146 – „Wohngebiet Große Loos“.

Der B-Plan hat für dieses Grundstück ein Baufeld festgesetzt, welches der Schaffung einer Sichtbeziehung zur Landschaft ermöglichen soll.

Durch das vom Antragsteller zwischenzeitlich auf dem Grundstück errichtete Wohnhaus wird die, aufgrund der vorgenannten Prämisse, flächenmäßig gering gehaltene Baufeldgröße fast vollständig ausgenutzt.

Der ruhende Verkehr wird momentan über Stellplätze im östlichen, von Bebauung freizuhaltenen, Bereich des Grundstücks gesichert.

Der Antragsteller beantragt nun, die Stellplätze mit einem Doppelcarport zu überbauen, der nicht im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes steht.

Soweit der Antragsteller beabsichtigt, an Lage und Ausmaß des Carports festhalten zu wollen, sind die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 BauGB zu prüfen. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

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

Bei Vorlage nur einer der vorgenannten Tatbestände kann eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes erfolgen.

Nach ständiger verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung, vgl. BVerwG, Beschluss vom 5. März 1999- 4 B 5/99- , BR S. 62 Nr. 99 ist bei der Beantwortung der Frage, ob die Grundzüge der Planung berührt werden, von folgenden Überlegungen auszugehen.

Der Bebauungsplan, der nach § 10 Abs.1 BauGB als Satzung zu beschließen ist, hat Rechtsnormcharakter. Seine Festsetzungen sind für das Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich strikt verbindlich. Der Gesetzgeber stellt mit § 31 Abs. 2 BauGB ein Instrument zur Verfügung, das trotz dieser Rechtsbindung im Interesse der Einzelfallgerechtigkeit und der Verhältnismäßigkeit für Vorhaben, die den Festsetzungen zwar widersprechen, sich mit den planerischen Vorstellungen aber gleichwohl in Einklang bringen lassen, ein Mindestmaß an Flexibilität schafft. Der Gesetzgeber knüpft die Befreiung aber an genau umschriebene Voraussetzungen. Durch das Erfordernis der Wahrung der Grundzüge der Planung stellt er sicher, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beliebig durch Verwaltungsakt außer Kraft gesetzt werden. Ob die Änderung der Grundzüge der Planung berührt werden, hängt von der jeweiligen Planungssituation ab. Entscheidend ist, ob die Abweichung dem planerischen Grundkonzept zuwider läuft. Je tiefer die Befreiung in das Interessengeflecht der Planung eingreift, desto eher liegt der Schluss auf eine Änderung der Planungskonzeption nahe, die nur im Wege der (Um-)Planung möglich ist. Sie darf jedenfalls von den Festsetzungen, die für die

Planung tragend sind, nicht aus Gründen erteilt werden, die sich in einer Vielzahl gleich gelagerter Fälle oder gar für alle von einer bestimmten Festsetzung betroffenen Grundstücke anführen ließen. Die Befreiung darf nur eine "Randkorrektur" darstellen, die gegenüber dem planerischen Willen der Gemeinde von minderm Gewicht ist (vgl. VG Karlsruhe, Urt. v. 21.04.2004 - 10 K 2980/03). Ausgehend hiervon berührt die Anordnung von Teilen des Carports in einer außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gelegenen Fläche die Grundzüge der Planung nicht.

Mit der Festsetzung zur Lage des Baufeldes und dem Ausschluss von Garagen und Carports außerhalb dieser Flächen sollte ein Bereich geschaffen werden, welcher eine Sichtverbindung zur Landschaft ermöglicht. Daher wurden die Baufelder so festgesetzt, dass keine geschlossene Bebauung, aber auch eine entsprechende Begrünung und Abpflanzung erfolgen kann.

Aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes geht aber auch hervor, dass mit den hier getroffenen Festsetzungen bauliche Anlagen (z. B. Nebengebäude wie Gartenhäuser u. a.) außerhalb der Baufelder nicht schlechthin unvereinbar sind.

Im Zuge des vorliegenden Befreiungsantrages wurde mit dem Bauherrn gesprochen, um eine Verschiebung des Carports in Richtung des vorhandenen Wohnhauses und damit auch die Lage innerhalb des Baufeldes zu erwirken.

Dies wurde jedoch vom Bauherrn mit der Begründung der Verschattung seiner Räumlichkeiten und der schlechteren Zugänglichkeit zum Wohnhaus abgelehnt. Der Bauherr sieht in der beantragten Befreiung die einzige realisierbare Möglichkeit der Unterbringung eines Carports auf seinem Grundstück.

Aus **städtebaulicher** Sicht ist die geplante Abweichung (Errichtung der baulichen Anlage außerhalb des Baufeldes) **vertretbar**, da der Bereich zwischen den großen Hauptgebäuden nicht vollständig überbaut wird, eine entsprechende Begrünung vorhanden ist und der Blick in die Landschaft weiterhin gewährleistet wird. Der unmittelbar angrenzende östliche Nachbar hat seine Garagenbebauung anderweitig auf seinem Grundstück untergebracht, sodass der Eindruck der offenen Bauweise bestehen bleibt.

Sowohl ein Anbau an das Wohnhaus als auch ein Versetzen des Carports in Richtung Wohnhaus scheiden aus, da das Gebäude so gestaltet ist, dass sich im betreffenden Bereich Fenster als auch der Eingangsbereich befinden. Dadurch würde es zu einer unzumutbaren Verschattung der hier befindlichen Räume kommen und der Zugang zum Wohnhaus würde beeinträchtigt.

Gründe des Wohles der Allgemeinheit, die die Befreiung erfordern, sind im vorliegenden Fall nicht zu erkennen.

Da für das Vorhaben die Zustimmung des unmittelbar betroffenen Nachbarn vorliegt, kann hier davon ausgegangen werden, dass die **nachbarlichen Interessen ausgeglichen** sind.

Anlagen:

Auszug aus B-Plan

Lageplan zum Vorhaben

Fotos

Ansichten