2009-11-17

Stadt Dessau-Roßlau

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	**DR/BV/387/2009/VI-61**
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	26.10.2009				
Ortschaftsrat Kleinkühnau	öffentlich	19.11.2009				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	01.12.2009				

Titel:

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 121 G "An der Hauptstraße" für die Errichtung eines Carports innerhalb einer öffentlichen Grünfläche

Beschlussvorschlag:

Der Absicht der Verwaltung, für die Errichtung eines Carports auf dem Flurstück 1269 der Flur 7 der Gemarkung Kleinkühnau von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 121 G „An der Hauptstraße“ unter Beifügung folgender Nebenbestimmungen

- Anordnung des Carports an der bestehenden Grundstückszufahrt in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück gemäß Anlage zu diesem Beschluss
- Vermeidung seitlicher Umfassungswände
- Verwendung bodenschonender Befestigungsmaterialien für den Stellplatz
- Nachweis der Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zur Kompensation der naturschutzrechtlich relevanten Folgen des Vorhabens vor Baubeginn

zu befreien, wird zugestimmt.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 31 Abs. 2 BauGB § 4 Abs. 6 Hauptsatzung der Stadt Dessau-Roßlau
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	-
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

Finanzbedarf/Finanzierung:

Zusammenfassung/ Fazit:

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Dezernent

beschlossen im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am:

Vorsitzender des Ausschusses

Anlage 1:

Begründung:

Der Antragsteller ist Eigentümer des Grundstücks Bergens Busch 6 in Dessau-Kleinkühnau. Er beabsichtigt, auf einer angrenzenden Fläche (siehe beiliegenden Lageplan) einen Carport zu errichten. Das dafür vorgesehene und von ihm gepachtete städtische Flurstück ist Bestandteil des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 121 G „An der Hauptstraße“ in Dessau – Kleinkühnau. Für das Flurstück wurde mittels zeichnerischer Festsetzung eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit Hilfe ergänzender textlicher Festsetzungen zu einer mit Gehölzen bestandenen Fläche entwickelt werden soll.

Anhand der Ziele und ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan steht fest, dass die Stadt die Fläche grundsätzlich nicht für bauliche Anlagen vorgesehen hat.

Indessen hat der Antragsteller, der die Fläche pflegt und unterhält, aber einen Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung über die Erteilung einer Befreiung vom Bauverbot nach § 31 Abs. 2 BauGB. Ob die Stadt Dessau-Roßlau gemessen an den gesetzlichen Vorgaben eine Befreiung erteilen kann, hängt maßgeblich von mehreren Voraussetzungen ab. So darf das Vorhaben die Grundzüge der Planung nicht berühren, muss städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Die Entscheidung über die Erteilung einer Befreiung steht nach dem eindeutigen Wortlaut des § 31 Abs. 2 BauGB ("kann") im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde unter Beachtung der Beschlussfassung des Ausschusses für Bauwesen, Verkehr und Umwelt (vgl. § 4 Abs. 6 der Hauptsatzung der Stadt Dessau-Roßlau).

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nur dann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dieses Erfordernis soll verhindern, dass die Befreiung als Instrument genutzt wird, um eine der Gemeinde vorbehaltene Änderung bauplanerischer Festsetzungen mit dem dafür vorgesehenen Verfahren zu ersetzen. Die Befreiung wirkt etwa dann in diesem Sinne als unzulässiger Planersatz, wenn sie aus Gründen erteilt wird, die in gleicher Weise eine Vielzahl anderer von der Festsetzung betroffener Eigentümer anführen könnten (vgl. BVerwG, Beschl. vom 05.03.1999 - 4 B 5.99 -, NVwZ 1999, 1110 [BVerwG 05.03.1999 - 4 B 5/99] ; VGH Bad.-Württ., Urteil vom 16.06.2003 - 3 S 2324/02 -, VBlBW 2003, 438; Brügelmann, BauGB , Bd. 2, § 31 Rn. 31; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Bd. 2, § 31 Rn. 37). Eine solche Vorbildwirkung vermag eine Befreiung vom Bauverbot für das Vorhaben des Antragstellers hier nicht zu entfalten.

Die Auswertung der Inhalte des Bebauungsplanes und der örtlichen Verhältnisse hat ergeben, dass es im Planbereich keine weiteren Grünflächen gibt, die in vergleichbarer Weise als Stellfläche für einen Carport genutzt werden könnten. Die geplante Nutzung der Grünfläche für einen Carport stellt auch für sich genommen keine faktische Planänderung dar. Denn sie ist nach Art, Lage und Umfang nicht geeignet, die intakte Grünfläche derart massiv zu beeinträchtigen, dass das Ziel des Bebauungsplanes dadurch wirkungslos würde.

Die Erteilung der Befreiung ist indessen nicht aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit erforderlich (§ 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Auch liegt kein Härtefall im Sinne des § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vor. Das Baugrundstück des Antragstellers weist in bodenrechtlicher Hinsicht auch keine Besonderheiten auf, die es im Verhältnis zu anderen Grundstücken als Sonderfall erscheinen lassen (vgl. BVerwG, Beschl. vom 06.07.1977 - 4 B 53.77 -, Buchholz 406.11 § 31 BBauG Nr. 15; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 31 Rn. 50 f.).

Die Abweichung vom Bauverbot zu dem Zweck, einen Teil der Grünfläche für einen Carport nutzen zu können, ist jedoch nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB städtebaulich vertretbar. Dieser Befreiungsgrund ist gegeben, wenn die Abweichung - im Rahmen der Grundzüge der

vorhandenen Planung - auch Gegenstand einer mit § 1 BauGB in Einklang stehenden Festsetzung des Bebauungsplans sein könnte (vgl. BVerwG, Beschl. vom 20.11.1989 - 4 B 163.89 -, NVwZ 1990, 556 [BVerwG 20.11.1989 - 4 B 163/89] ; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 31 Rn. 47; Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 9. Aufl., § 31 Rn. 35). So liegt es hier. Da beantragte Vorhaben liegt nicht im Zentrum der Grünfläche, sondern im Randbereich zum angrenzend bebauten Gründstück „Bergens Busch 6“. Es nimmt im Vergleich zur Größe der Grünfläche einen eher untergeordneten Raum ein.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die in dieser Vorschrift genannten Voraussetzungen gegeben sind. Dies ist vorliegend der Fall. In Übereinstimmung mit der herrschenden Lehre geht die Rechtsprechung aber davon aus, dass auch bei Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen für eine Befreiung grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf sie besteht. Vielmehr nehmen das Bundesverwaltungsgericht und der Bundesgerichtshof an, dass die Befreiung von einer Ermessensentscheidung abhängt. Daran hat auch das Bundesverwaltungsgericht in einer neueren Entscheidung ausdrücklich festgehalten (vgl. BVerwG, Urteil vom 19.09.2002). Auch das mit der Befreiungsvorschrift vom Gesetzgeber beabsichtigte Ziel der Einzelfallgerechtigkeit und städtebaulichen Flexibilität sowie der Grundsatz der Wahrung der Verhältnismäßigkeit stehe einer leichtfertigen Ermessensausübung entgegen. Erforderlich für eine negative Ermessensentscheidung ist danach, dass der Befreiung gewichtige Interessen entgegenstünden.

Weder das von der Stadt zum Bebauungsplan beschlossene Ausgleichs- und Ersatzkonzept noch nachbarliche i. S. d. Rücksichtnahmegebotes einzuhaltende Belange werden erheblich beeinträchtigt. Durch Nebenbestimmungen zur Befreiung kann gesichert werden, dass der Eindruck einer Grünfläche nicht wesentlich gestört wird. Dazu gehören insbesondere die lagemäßige Einordnung des Vorhabens, die Vermeidung seitlicher Wände und den Boden beeinträchtigender Befestigungen des Stellplatzes und der Nachweis, dass Eingriffe in die Grünfläche ausgeglichen werden können. Bei Einhaltung dieser Nebenbestimmungen kann die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden.

Anlage 2: Antrag auf Befreiung vom 01.09.2009

Übersichtsplan zur Lage des geplanten Carports

Ausschnitt aus den Bebauungsplan Nr. 121 G

Fotos vom Standort des geplanten Carports und dessen Umfeld