

Eitorf, den 19.08.2011

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien 06.09.2011

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Gemarkung Eitorf, Flur 2, Flurstück 1156 (Theodor-Fontane-Str. 24)
hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 - Eitorf-West I, 19. Änderung gemäß § 31 Baugesetzbuch (BauGB) und Erteilung des erforderlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien stimmt der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 (2) BauGB unter o.g. Gründen zu und erteilt das erforderliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu dem geplanten Bauvorhaben.

Begründung:

Die Antragsteller haben bei der Kreisverwaltung Siegburg einen Bauantrag auf Errichtung eines Carport auf o.g. Grundstück eingereicht. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 3, „Eitorf-West I“, 19. Änderung – siehe Planauszug **Anlage 1** mit geplanter Lage des Carports. Im Bereich eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen dieses Planes nicht widerspricht (§ 30 Abs. 1 Baugesetzbuch –BauGB).

Der Bebauungsplan setzt überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen im Plan fest. Gemäß Textfestsetzungen sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude und in den für Garagen besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Das geplante Carport liegt jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, außerhalb der seitlichen Abstandsflächen und ebenfalls nicht in den für Garagen besonders ausgewiesenen Flächen.

Die Antragsteller beantragen daher Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 (2) BauGB.

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 Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

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

Bei der Prüfung der Voraussetzungen für die Erteilung von Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB ist für alle 3 Befreiungstatbestände der Nrn. 1-3 erforderlich, dass durch die Befreiung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Bei der Errichtung des Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Grundkonzeption des Bebauungsplanes nicht berührt. Der Gebietscharakter nach Art und Maß der baulichen Nutzung wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Gründe des Wohls der Allgemeinheit, die die Befreiung erfordern würden, liegen nicht vor, denn es handelt sich ausschließlich um Gründe, die privaten Zwecken dienen.

Der Befreiungsgrund der Nr. 2 verlangt, dass die Befreiung städtebaulich vertretbar ist. Städtebaulich vertretbar heißt: Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die auch private Belange mit einschließt. Durch die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche mit dem geplanten Carport bleibt eine geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin bestehen, da das Carport an die bereits vorhandene Garage angebaut werden soll und nicht „ungeordnet“ an einer willkürlich anderen freien Stelle des Grundstücks errichtet werden soll.

Der Befreiungstatbestand der Nr. 3 setzt voraus, dass die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu, da ein Bebauungsplan immer Grenzen der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks setzt, die in diesem Fall nicht härter sind, als an anderen Stellen auch. Weder der Grundstückszuschnitt noch besondere topographische Verhältnisse schränken die Baumaßnahmen auf dem Grundstück im Vergleich zu einem anderen Grundstück unangemessen ein, oder machen gar eine Bebauung unmöglich.

Somit liegt von den Nrn. 1-3 ausschließlich der Befreiungstatbestand der Nr. 2 vor. Abgesehen von der Grundvoraussetzung, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen (die hier erfüllt ist) muss die Abweichung zusätzlich auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Zu den öffentlichen Belangen gehören u.a. die in § 1 Abs. 6 BauGB bezeichneten Belange. Die Errichtung des Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird weder die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse noch die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1) beeinträchtigen sowie auch nicht die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Umweltschutzes oder die der Wirtschaft, Land- und Forstwirtschaft etc. negativ beeinflussen.

Wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen, kann sich die Frage des Nachbarschutzes neu stellen. Dem direkt angrenzenden Nachbarn (Flurstück 1155) entstehen keine Nachteile durch die Befreiung, da das geplante Carport auch an der gemeinsamen Grundstücksgrenze stehen dürfte und somit den Nachbarn wesentlich mehr beeinträchtigen würde.

Für alle Befreiungstatbestände muss jedoch die Voraussetzung eines besonderen Sachverhaltes erfüllt sein, der eine Befreiung rechtfertigt.

Bei dem Flurstück der Antragsteller handelt es sich um ein Grundstück, das sich von den übrigen benachbarten Grundstücken, die „Am Gransbach“ gelegen sind, sowohl durch seine Größe (602 m² im Vergleich zum Nachbargrundstück: 297 m²) unterscheidet, als auch durch die Tatsache, dass es sich um ein Eckgrundstück handelt. Diese zwei Voraussetzungen ermöglichen die Errichtung eines Carports in relativ weitem Abstand zu dem direkten Grundstücksnachbarn, Flurstück Nr. 1155, so dass eine Beeinträchtigung nicht gegeben ist und einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt werden kann.

Anlage(n)

Anlage 1