

Eitorf, den 11.01.2012

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 25.01.2012

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3, "Eitorf West I", 19. Änderung gemäß § 31 BauGB und Erteilung des erforderlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB (Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Gemarkung Eitorf, Flur 2, Flurstück 1156, Theodor-Fontane-Straße 24)

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 einer Terrassenüberdachung auf o.g. Grundstück eingereicht (**Anlage 1 und 2**). Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 3, „Eitorf-West I“, 19. Änderung – siehe Planauszug **Anlage 3**. 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 Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die geplante Terrassenüberdachung liegt jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Außerdem setzt der Bebauungsplan Dachneigungen zwischen 20 und 30 Grad fest, die mit der Überdachung ebenfalls nicht eingehalten werden. 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 der Terrassenüberdachung 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 – Befreiungsgrund Nr. 1 - liegen nicht vor, denn es handelt sich ausschließlich um Gründe, die dem privaten Interesse 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 der Terrassenüberdachung bleibt eine geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin bestehen, da diese auf der bereits vorhandenen Terrasse errichtet wird und nicht „ungeordnet“ an einer willkürlich anderen freien Stelle des Grundstücks entsteht.

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 einer Terrassenüberdachung 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 der Garten nicht einsehbar ist und die Nachbargarage die Sicht auf den Garten und die Terrasse verdeckt.

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 und die im Osten gelegene Terrasse nicht einsehbar ist, so dass eine Beeinträchtigung nicht gegeben ist und einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt werden kann.

Anlage(n)

Anlage 1: Schreiben der Grundstückseigentümer v. 12.12.11

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: B.-Planauszug