

## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76 „Kalsbach – Zur Platte, Teil II“  
Bauvorhaben Errichtung eines Einfamilienhauses in Holzblockbauweise und eines Carports auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 34, Flurstück 2081 .

Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis			Sitzungs- termin
	einst.	Enth.	Gegen.	
Bau- und Planungsausschuss				04.03.04

### Finanzielle Auswirkungen: Nein

### Sachverhalt:

Beantragt wird die Errichtung eines Einfamilienhauses und eines Carports auf dem o. g. Grundstück Zur Platte, Marienheide.

Das Vorhaben, das den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 76 „Kalsbach – Zur Platte, Teil II“ widerspricht ist nach § 30 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich unzulässig und kann allenfalls mittels einer Befreiung verwirklicht werden.

Trotz vielfach konkret individuellen Regelungsgehalts der Bebauungspläne bleibt wegen Ihres Flächenbezugs immer ein gewisses Maß typisierender Planinhalte, die spezifischen Besonderheiten bestimmter Grundstücke und deren baulichen (Aus-)Nutzbarkeit nicht ohne weiteres gerechtfertigt werden können.

Laut Bebauungsplan darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens max. 0,50 m über der Straßenhöhe liegen.

Ausweislich des Lageplans zum Baubesuch beträgt die geplante

Straßenhöhe 378,64 m über NN

Erdgeschossfußbodenhöhe 380,10 m über NN

abzüglich zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe 0,50 m

**Überschreitung** der Erdgeschossfußbodenhöhe um 0,96 m über NN

§ 31 Abs. 2 BauGB ermöglicht eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, auch unter nicht planerischen Gesichtspunkten.

Diese Vorschrift sieht als solcherart abweichende Situation an, dass

- Gründe des Allgemeinwohls die Befreiung erfordern oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Weitere Voraussetzung für eine Befreiung nach allen drei Fällen ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Tatbestand der Gemeinwohlerforderlichkeit ist nicht gegeben.

Städtebauliche Gründe rechtfertigen die Abweichung eindeutig nicht. Die städtebauliche Vertretbarkeit ist dann anzunehmen, wenn die Befreiung mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Das ist hier nicht der Fall, denn es ist mit einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht in Einklang zu bringen, dass die Höhe des Erdgeschossfußbodens bei einem Bauvorhaben im Plangebiet um 0,96 m höher errichtet werden soll als die entsprechende Festsetzung dieses zulässt, nur weil keine Abgrabungen vorgenommen werden soll.

Vorliegend herrschen subjektive Gründe vor, welche die Annahme eines Härtefalls nicht rechtfertigen. Die Härte liegt nicht in den objektiven Bedingungen des Grundstücks selbst, weder im Zuschnitt noch in der besonderen Lage. Unbeabsichtigte Härte ist nicht gleichbedeutend mit unbilliger Härte. Auf die planungsrechtlichen Belange und den Bebauungsplan übertragen bedeutet demzufolge eine nichtbeabsichtigte Härte, dass der Rat der Gemeinde Marienheide einen Beschluss über den Bebauungsplan eine bestimmte Härteauswirkung auf das jetzt geplante Bauvorhaben nicht vorhergesehen und folglich auch nicht berücksichtigt hat. Bezogen auf das Bauvorhaben in der Durchführung des Bebauungsplanes ist eine Härte in dem vorstehend dargelegten Fall nicht zu erkennen. Es kann dem Grundstückseigentümer ohne weiteres zugemutet werden, das Grundstück entsprechend abzutragen, damit die Erdgeschossfußbodenhöhe entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten wird.

Aufgrund der vorgetragenen Sach- und Rechtslage wird empfohlen, das Einvernehmen gem. § 36 BauGB für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76 „Kalsbach – Zur Platte, Teil II“ zu versagen.

Anlage

### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 BauGB wird versagt.