

## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 „Konversion Hermannsberg“, Errichtung eines Musterhauses (Einfamilienhaus) auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 2, Flurstücke T.a. 952, T.a. 980, Hermannsbergkaserne, Marienheide

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

### Finanzielle Auswirkungen: Nein

### Sachverhalt:

Beantragt wird die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Musterhauses (Einfamilienhaus) auf den o.g. Grundstücksteilflächen.

Das in Aussicht genommene Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 67 „Konversion Hermannsberg“. Gem. § 30 Absatz 1 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und **die Erschließung gesichert ist**.

Nach den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes sind die überbaubare Fläche und die Hauptfirstrichtung parallel zur Hauerbergstraße festgesetzt.

Das geplante Musterhaus überschreitet die überbaubare Fläche zur **inneren Erschließungsstraße hin** in einer Tiefe von 1,50 m und in einer Breite von 11,49 m insgesamt 17,24 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus ist die Firstrichtung rechtwinklig zur Hauerbergstraße geplant.

Nach § 31 Absatz 2 BauGB stellt die Befreiung eine Durchbrechung des bauleitplanerischen Konzepts dar. Sie ermöglicht eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch unter nichtplanerischen Gesichtspunkten.

§ 31 BauGB sieht als abweichende Situation an, dass

Gründe des Allgemeinwohls die Befreiung erfordern oder

die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden 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.

Vorliegend kommt allenfalls eine Befreiung in Betracht, da die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die städtebauliche Vertretbarkeit ist dann anzunehmen, wenn die Befreiung mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Die Grundzüge der Planung dürfen nicht angetastet werden. Das bedeutet, dass durch die Befreiungsentscheidung nicht in die Planungshoheit der Gemeinde eingegriffen werden darf, d.h. die Befreiung kann nicht eine notwendige Planänderung ersetzen.

Im vorliegenden Fall ist bereits eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.67 beschlossen. Das Verfahren hat aber den Stand § 33 BauGB noch nicht erreicht, so dass Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit des Vorhabens der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 67 ist.

Im vorliegenden Fall entspricht die Firstrichtung der 1. Änderung. Allerdings wird auch bei der 1. Änderung die Baugrenze an der südlichen Grenze in einer Tiefe von 1,0 m und in einer Breite von 9,25 m, insgesamt 9,25 m<sup>2</sup> überschritten. Dieser Verstoß sollte im 1. Änderungsverfahren (eingeschränktes Beteiligungsverfahren nach der Offenlage) geheilt werden. Damit würde das jetzt geplante Vorhaben dem 1. Änderungsverfahrens entsprechen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Erschließung noch nicht gesichert ist, insbesondere ist das Grundstück noch nicht an eine Sammelkanalisation für Schmutzwasser angeschlossen.

Das Musterhaus muss nicht an die Kanalisation angeschlossen werden, sondern erst bei seiner endgültigen Nutzung als Einfamilienhaus. Hierzu bedarf es einer weiteren Genehmigung, da das Vorhaben derzeit nicht erschlossen ist.

Aufgrund der vorgetragenen Sach- und Rechtslage wird empfohlen, das Einvernehmen gem. § 36 BauGB in Verbindung mit § 31 Absatz 2 BauGB zu erteilen für die Errichtung eines Musterhauses (Einfamilienhaus).

Anlage

### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB in Verbindung mit § 31 Absatz 2 BauGB wird erteilt.

Im Auftrag

Armin Hombitzer

Marienneide, 01. März 2004