



Beschlussvorlage

1.

Tagesordnungspunkt:

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42
 "Brucher Talsperre", 7. Änderung

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	17.02.2016			

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Einnahmen		Ausgaben	
Finanzplan		Ergebnisplan	
Kostenstelle		Produkt	

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 42 „Brucher Talsperre“ erlangte am 24.07.1982 Rechtskraft. Aufgrund veränderter Entwicklungsabsichten im Planungsraum fanden bereits mehrere Fortschreibungen des Bebauungsplanes statt. Mit der 7. Änderung wurde der Bereich des Waldhotels aufgrund der beabsichtigten Umnutzung überplant. Diese Änderung erlangte am 13.06.2015 Rechtskraft.

Die Genehmigungen für den An- und Umbau der vorhandenen Hotelanlage (u.a. Errichtung eines Schwimmbades im UG) wurden am 31.05.2012 und am 03.11.2014 erteilt. Die Errichtung der Privatstraße wurde am 07.05.2015 genehmigt.

Im Zuge des 3. Nachtrags zum Bauantrag „Grundriss- und Fassadenänderung im Untergeschoss“ sowie zur „Errichtung einer Pergola im Terrassenbereich“ wurde festgestellt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte III-geschossige Bauweise nicht eingehalten wird. Das Bauvorhaben weist unter Einbeziehung des Untergeschosses im Sinne der Landesbauordnung vier Vollgeschosse auf. Darüber hinaus überschreitet die Treppenanlage im westlichen Terrassenbereich die planerisch festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen mit ihren Baugrenzen um ca. 2,90 m.

Das Gelände ist nach der erteilten Baugenehmigung bereits so verändert worden, dass das Untergeschoss des ursprünglichen Gebäudes an der Süd-West-Seite komplett oberhalb des Erdreichs liegt. Zudem ist das Untergeschoss durch den Anbau des Schwimmbades als Vollgeschoss zu werten, da nach herrschender Rechtsprechung Räume (hier Schwimmbad) nicht mehr zu einem Geschoss gehören, wenn die Fußbodenhöhen gegeneinander um eine halbe Geschosshöhe versetzt sind.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn sie auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Ob die Grundzüge der Planung berührt werden, hängt von der jeweiligen Planungssituation ab. Was zum planerischen Grundkonzept zählt, beurteilt sich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden Planungswillen. Entscheidend ist, ob die Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich der Geschosshöhen eine tragende Bedeutung hat.

Das Waldhotel liegt in einer landschaftlich exponierten Lage und nimmt städtebaulich nach Maß der baulichen Nutzung eine Solitärstellung ein. Das Bauvorhaben muss sich daher in das Landschaftsbild einfügen und darf auch hinsichtlich des Erscheinungsbildes optisch nicht zu massiv hervortreten.

Die planerische Konzeption mit der Festsetzung von III-Vollgeschossen i.V. mit der Firsthöhenfestsetzung ist Ausdruck dessen. Aufgrund des eigenständigen städtebaulichen Charakters werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die planerische Grundkonzeption wird nicht in Frage gestellt.

Ebenso ist die Abweichung auch städtebaulich vertretbar. Faktisch gesehen kommt es aufgrund der festgesetzten Firsthöhe zu keinem höheren Gebäude. Das prägende Gestaltungsbild des Gebäudes bleibt auch mit vier Vollgeschossen im Wesentlichen erhalten.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind grundsätzlich nicht nachbarschützend, da die nachbarrechtlichen Belange durch die auf die Gebäudehöhe abzustellenden Abstandsflächen eingehalten werden. Zudem liegt der Baukörper bis auf die Treppenanlage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die längere Treppe resultiert aus den bereits getätigten Abgrabungen.

Die Errichtung der Treppenanlage ist als Flucht- und Rettungsweg erforderlich. Die Überschreitung der Baugrenze ist dahingehend für ein untergeordnetes Gebäudeteil städtebaulich vertretbar. Die zulässige Grundflächenzahl wird nicht überschritten. Darüber hinaus ist eine Unvereinbarkeit mit öffentlichen Belangen nicht zu erkennen. Dieses trifft gleichermaßen auch für die Beurteilung der nachbarlichen Interessen zu.

Somit ist abschließend festzustellen, dass die Überschreitung der Baugrenze für ein untergeordnetes Gebäudeteil sowie die Abweichung hinsichtlich der III-geschossigen Bauweise einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht und für die Verwirklichung des Gesamtkonzeptes für das Bauvorhaben städtebaulich vertretbar ist. Befreiungstatbestände gem. § 31 Abs. 2 BauGB sind erfüllt.

Da durch die Baumaßnahme (Geländeveränderungen mit Errichtung einer Treppenanlage und Brunnen) die ursprüngliche Planung verändert wurde, ist ein neuer bzw. veränderter Eingriffstatbestand geschaffen worden, die eine Überarbeitung des ökologischen Ausgleichs im landschaftspflegerischen Fachbeitrag für den Bebauungsplan erfordert. Im weiteren Baugenehmigungsverfahren ist eine aktualisierte Fassung vom Antragssteller vorzulegen.

Anlagen:

- Bauzeichnungen (Lageplan, Schnitt, Ansicht)
- Foto

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 BauGB wird für die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brucher Talsperre“, 7. Änderung hinsichtlich der max. zulässigen III-geschossigen Bauweise sowie der Überschreitung der Baugrenze für die Treppenanlage – wie im Sachverhalt dargestellt – erteilt.

Im Auftrag

Volker Müller

Marienheide, 04.02.2016