



## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

Befreiung von den Festsetzungen (Höhenlage) des Bebauungsplanes Nr. 46 "Wernscheid Linge" und Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen im vg. Bebauungsplan bezüglich der Dachform

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

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

### Sachverhalt:

Beantragt wird die Legalisierung eines Sozialgebäudes auf dem Campingplatz Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 10, Flurstück 153/1, Talsperrenstraße 4, Marienheide.

An dem auf dem Campingplatz vorhandenen Sozialgebäude wurden An- und Umbaumaßnahmen durchgeführt, die durch die damals erteilte Baugenehmigung nicht mehr gedeckt sind. Dem Betreiber des Campingplatzes wurde von Seiten der unteren Bauaufsichtsbehörde aufgegeben, einen Bauantrag für die Legalisierung des Gebäudes einzureichen.

Das Vorhaben ist in der bereits errichteten und beantragten Form mit den Festsetzungen des **Bebauungsplanes Nr. 46 „Wernscheid Linge“** nicht zu vereinbaren. Es widerspricht der festgesetzten Höhenlage sowie der Dachneigung. Nach den textlichen Festsetzungen muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlage im Mittel höhengleich bis max. 0,50 m über der festgelegten Höhenlage der zur Erschließungsseite hin gelegenen Verkehrsfläche liegen.

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 23 – 38 Grad zulässig.

Das Sozialgebäude liegt mit einer Höhe von 345,5 m über NN ca. 4,00 m über der zur Erschließungsseite des Grundstücks hin gelegenen Verkehrsfläche

Die Dachform des Gebäudes ist als Flachdach mit geringer Neigung zur Entwässerung ausgeführt.

Nach § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vertretbar ist.

Eine offensichtlich nicht beabsichtigte Härte ist anzunehmen, wenn das für die Bebauung vorgesehene Grundstück in bodenrechtlicher Hinsicht Besonderheiten aufweist, die es im Verhältnis zu dem im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung als Sonderfall erscheinen lassen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 und seinen Festsetzungen ist die topographische Gegebenheit des Gebäudes offensichtlich nicht bedacht worden. Die Höhenlage des Gebäudes OKFF EG mit max. 0,50 m über der Verkehrsfläche ist nicht realisierbar, da das Gelände (Standort des Gebäudes) wesentlich höher liegt als die Erschließungsstraße (L97).

Diese bauplanungsrechtliche Festsetzung im v. g. Bebauungsplan ist funktionslos (außer Kraft getreten) eine Verwirklichung der Festsetzung wegen der Topographie somit ausgeschlossen ist.

Da im vorliegenden Fall eine nicht beabsichtigte Härte nicht gegeben ist, sondern offensichtlich eine Funktionslosigkeit der Festsetzung vorliegt, finden die tatbestandlichen Voraussetzungen „Würdigung nachbarlicher Interessen“ keine Anwendung mehr.

Bei der Festsetzung „Dachformen“ im Bebauungsplan Nr. 46 handelt es sich um eine örtliche Bauvorschrift. Nach § 86 Abs. 4 BauO NRW können örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden.

Nach § 73 Abs. 1 BauO NRW kann die Baugenehmigungsbehörde Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen nach der BauO NRW oder aufgrund der BauO NRW erlassenen Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die Zulassung einer Abweichung kommt nur dann in Frage, wenn im Einzelfall eine atypische Situation vorliegt. Die Abweichung ist keinesfalls ein Instrument zur Legalisierung gewöhnlicher Rechtsverletzungen. Sie erlaubt kein beliebiges Abweichen. Im vorliegenden Fall jedoch würde ein Satteldach 23 – 38 Grad auf dem Sozialgebäude des Campingplatzes eine progressive übersteigende Wirkung hervorrufen allein schon bedingt durch die Topographie (ansteigendes Gelände).

Die Abweichung erfordert auch die Würdigung der geschützten nachbarlichen Interessen und sie muss mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Diese Beurteilung nimmt die Baugenehmigungsbehörde vor. Die Entscheidung über die Zulassung steht im pflichtgemäßen Ermessen der Genehmigungsbehörde. Die Abweichung erfordert das Einvernehmen der Gemeinde.

Es wird empfohlen, das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit

§ 31 BauGB für eine Befreiung von der Festsetzung (Höhenlage) des Bebauungsplanes Nr. 46 „Wernscheid Linge“ und

§ 86 Abs. 5 BauO NRW von den örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 46 „Wernscheid Linge“ bezüglich der Dachform

zu erteilen.

### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i. V. m.

- § 31 BauGB für eine Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 46 „Wernscheid Linge“ festgesetzten Höhenlage;
- § 86 BauO NRW von den örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen im v. g. Bebauungsplan bzgl. der Dachform

wird erteilt.

Im Auftrag

Volker Müller

Marienheide, 12.04.2017