



# STADT RADEBEUL - DER OBERBÜRGERMEISTER -

X	Beschlussvorlage
	Mitteilung über Eilentscheidung
	Informationsvorlage

Vorlagenr.: **SEA 02/09 – 04/09**  
 Gremium: **Stadtentwicklungsausschuss**  
 federführendes Amt: **Projekt- und Investorenleitstelle**

<u>Stand des Verfahrens:</u>					
<b>Gremium:</b>	Stadtentwicklungsausschuss		<b>Sitzungstermin:</b>	06.01.2009	
<b>Beratungsstatus:</b>	x	zur Beschlussfassung	<b>Öffentlichkeit:</b>	X	öffentlich
		zur Vorberatung			nichtöffentlich

<u>Beschlussfassung: - abgelehnt!!!</u>					
<b>abgestimmt am:</b>	06.01.09	<b>ausgefertigt am:</b>	08.01.2009		
<b>stimmberechtigte Mitglieder:</b>			11		
<b>davon anwesend:</b>	10	<b>Nichtteilnahme:</b>			
<b>dafür:</b>	-	<b>dagegen:</b>	8		<b>Enthaltungen:</b>

**Gegenstand der Vorlage:**

Beschluss über die Zulässigkeit von Befreiungen von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 „Wohnbebauung Weidenweg“

**Beschlussvorschlag:**

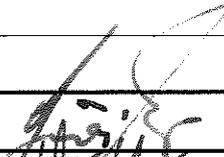
Der Stadtentwicklungsausschuss vom 06.01.2009 beschließt:  
 In Anwendung von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der unter dem Aktenzeichen 00708-08-04 geführte Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 stattgegeben.

<u>bisheriger und weiter vorgesehener Verfahrensgang:</u>							
Gremium	Datum	ö./nö.	Beratungsempfehlung			Änderung Beschlussvorschlag	
			einstimmig	mehrheitlich	abgelehnt	ja	nein
SEA	06.01.2009	ö			x		

### rechtliche Grundlagen:

§§ 31 und 33 BauGB sowie § 9 Abs. 3 Nr. 7 der Hauptsatzung

### Angabe der finanziellen Auswirkungen:

finanzielle Auswirkungen:		ja	X	nein
<u>Bestätigung:</u>	Mitzeichnung federführendes Amt:		Datum:	17.12.08
	Mitzeichnung Erster Bürgermeister		Datum:	17.12.08

  
Wendsche

### **Begründung:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 41 trat mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt am 01.05.2007 in Kraft.

Für das Bauvorhaben der Eheleute [REDACTED] wurde mit Posteingang 20.11.08 der Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt.

Es wird beantragt, die Befreiung von der Einordnung des Wohnhauses im festgelegten Baufeld.

Begründung des Antrages durch den Antragsteller:

Im Zuge der Ausführungsplanung stellte sich für die Bauherrschaft heraus, dass das Wohnhaus mit dem ursprünglich geplanten Kellergeschoss aus finanziellen Gründen nicht realisierbar ist. Um der Bauherrschaft, ein 5-Personen Haushalt, dennoch genügend Wohn- und Nutzfläche bieten zu können, wurde das Gebäude in der Werkplanung um 50 cm verlängert, so dass die Gesamtabmessung des Einfamilienhauses nun 13,49 m beträgt. Durch dieses Maß überschreitet das Wohnhaus mit seinen untergeordneten Bauteilen, dem eingeschossigen Anbau mit Flachdach, die Baufeldgrenze im rückwärtigen, nicht einsehbaren Grundstücksbereich um 0,49 m in einer Breite von 4,24 m. Die im Bebauungsplan festgelegte GRZ von 0,3 wird trotz der etwas größeren Grundfläche jedoch so geringfügig erhöht, dass die neue GRZ lediglich 0,16 statt 0,15 beträgt.

Stellungnahme der Gemeinde:

Es liegt ein Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB vor. Für die Zulässigkeit des Vorhabens macht sich eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Entsprechend § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes 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 Bebauungsplan zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vertretbar ist.

Nach Prüfung des beantragten Vorhabens ist festzustellen, dass sich der Antragsteller nur darauf beziehen kann, dass die von ihm beantragte Abweichung möglicherweise gerade noch städtebaulich vertretbar ist. Jedoch ist schon dieser Ansatz nicht zweifelsfrei. Es kann darauf abgestellt werden, dass das planerische Leitbild mit vorliegendem Antrag nur unwesentlich beeinträchtigt wird. Bei der Prüfung wird zu Grunde gelegt, ob das beantragte Vorhaben so planbar und im Bebauungsplan festsetzungsfähig wäre. Dies ist grundsätzlich zu bejahen.

Jedoch ist dem gegenüberzustellen, dass die städtebauliche Vertretbarkeit dann regelmäßig zu verneinen ist, wenn dies auch für alle anderen Vorhaben im Plangebiet in gleicher Weise gegeben ist.

Insoweit fehlt es dem beantragten Vorhaben an dem so genannten „atypischen Sachverhalt“.

Inwieweit und unter welchen Voraussetzungen vorliegend die Grundzüge der Planung berührt werden, ist ebenfalls grenzwertig.

Die beschlossenen planerischen Festsetzungen sind als Rechtsnorm insoweit verbindlich. Die vom Gesetzgeber mit § 31 Abs. 2 BauGB vorgesehene Öffnungsklausel stellt auf eine Einzelfallsituation (Atypik) ab.

Inwieweit vorliegend das Vorhaben der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Ausdruck gelangenden konkreten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht, wäre im Stadtentwicklungsausschuss zu erörtern. Maßgebend für eine Entscheidung hierfür ist das Leitbild einer geordneten Entwicklung, also das was planerisch gewollt war.

Die weiteren Prüfungskriterien des § 31 Abs. 2 BauGB sind vorliegend nicht anwendbar.

Das Wohl der Allgemeinheit erfordert vorliegend keine Befreiung.

Der Begriff der „nicht beabsichtigten Härte“ bezieht sich auf die tatsächliche Ausnutzung des Grundstückes, sie ist objektiver Natur und ergibt sich aus dem Zuschnitt des Baugrundstückes und den planerischen Festsetzungen. Es wird nicht auf Eigentumssituationen oder Nutzungen orientiert, maßgebend sind Belange, die einen bodenrechtlichen Sonderfall des Baugrundstückes erwarten lassen. Insoweit ist klarzustellen, dass finanzielle Fragen der Rentabilität (Ausnutzung des Plangrundstückes) oder auch – wie vorliegend – familiäre Gründe nicht als „Härtefälle“ begründet werden können.

Anlagen:

*Lageplan Ausführungsplanung*