

Beschlussvorlage Nr. USB 11/2023

Zuständig: Fachbereich 4
Beteiligt:
Bearbeiter: Frau Griese

öffentlich
ja

Tagesordnungspunkt:

**Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17
„Ebberg“ in Eisborn**

Gremium ↓	Sitzungstermin ↓
Umwelt, Stadtentwicklung, Bau	30.05.2023

Finanzielle Auswirkungen: nein

Zuständiges Produkt:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt, der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ebberg“ zum Zwecke der Erweiterung des Wohnhauses und der Umnutzung der Garage in Wohnraum nicht zuzustimmen und das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Bauantrag nicht herzustellen.

Sachdarstellung:

Der Antragssteller hat bei der Baugenehmigungsbehörde des Märkischen Kreises einen Bauantrag eingereicht, mit dem er die Umnutzung der Garage zu Wohnzwecken und die Erweiterung eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus beantragt.

Das betroffene Grundstück Gemarkung Eisborn, Flur 6, Flurstück 227 ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ebberg“.

Dieser setzt für das Grundstück eine überbaubare Grundstücksfläche sowie Baugrenzen fest.

Durch das Vorhaben des Antragsstellers wird die überbaubare Grundstücksfläche an der südwestlichen und der südöstlichen Seite überschritten. Hierfür hat er zusammen mit dem Bauantrag zwei Befreiungsanträge von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ebberg“ eingereicht.

Antrag 1: Erweiterung des Einfamilienwohnhauses
Überschreitung der Baugrenze an der südöstlichen Seite

Antrag 2: Umnutzung der Garage zu Wohnzwecken
Überschreitung der Baugrenze an der südwestlichen Seite

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gem. § 31 BauGB zugestimmt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1) Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschl. der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder

2) die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder

3) die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und

wenn die Abweichung auch unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Mit dem ersten Befreiungsantrag möchte der Antragssteller eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ebberg“ hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze in südöstlicher Richtung erwirken. Er beabsichtigt in dieser Richtung durch einen Anbau die Erweiterung des Wohnhauses. Durch den Anbau wird die Baugrenze an dieser Stelle mit knapp 1,5 m² nur geringfügig überschritten. Hier sind keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung erkennbar, weshalb die Überschreitung durchaus städtebaulich vertretbar wäre. Der Antrag könnte insofern positiv beschieden werden.

Mit dem zweiten Befreiungsantrag möchte der Antragssteller eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ebberg“ hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze in südwestlicher Richtung erwirken, da er hier die Umnutzung der Garage zu Wohnzwecken beabsichtigt.

Die zur Umnutzung vorgesehene Garage befindet sich fast gänzlich außerhalb der Baugrenzen. Dies ist zulässig, da der Bebauungsplan Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässt.

Durch die Umnutzung in Wohnraum verliert die Garage den Charakter als Nebenanlage.

Bei einer Umnutzung der Garage in Wohnraum würde die Baugrenze um die Fläche der Garage, also knapp 30 m², überschritten. Zudem wird der Grenzabstand zur städtischen Grünfläche auf ca. 1 Meter verringert.

Eine derart ausufernde Überschreitung der Baugrenze widerspricht der Planungsabsicht, die mit dem Bebauungsplan seinerzeit verfolgt wurde. Insofern sind die Grundzüge der Planung betroffen und die Abweichung städtebaulich nicht mehr vertretbar.

Eine nicht beabsichtigte Härte durch die Verneinung des Befreiungsantrages kann ebenfalls nicht erkannt werden.

Eine Härte liegt dann vor, wenn der Betroffene das Grundstück nicht so nutzen kann, wie es die Stadt Balve mit dem Bebauungsplan ursprünglich vorgesehen hatte.

Im Bebauungsplan Nr. 17 „Ebberg“ ist für das Grundstück eine überbaubare Grundstücksfläche begrenzt durch die Baugrenzen festgesetzt. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 in einer maximal zweigeschossigen Bauweise fest. Da das Grundstück bereits bebaut ist, ist davon auszugehen, dass die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Planung für das Grundstück, nämlich Wohnbebauung, hier auch Erfüllung fand.

Da bereits zwei Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 BauGB hinsichtlich einer möglichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erfüllt sind, wurde auf die Prüfung, ob nachbarliche Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, verzichtet.

Der Befreiungsantrag, der dieser Vorlage als Anlage beigelegt ist, enthält keine städtebauliche Begründung, die für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ebberg“ herangezogen werden könnte.

Da die Befreiungsanträge im Zusammenhang mit einem Bauantrag gestellt wurden ist eine isolierte Betrachtung der Anträge nicht möglich. Beide fließen in die Gesamtbeurteilung des Bauantrages ein. Da die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ebberg“ für die Umnutzung der Garage nicht positiv beschieden werden kann, schlage ich vor das Einvernehmen zum Bauantrag gem. § 36 BauGB nicht herzustellen.

Der Verwaltungsvorlage sind der Antrag in anonymisierter Form, ein Auszug aus dem Bebauungsplan Nr.17 „Ebberg“ sowie ein Lageplan mit Darstellung des Bauvorhabens beigelegt.

In Vertretung

M. Bathe

- 1** **Befreiungsantrag 1**
- 2** **Befreiungsantrag 2**
- 3** **Lageplan**
- 4** **Auszug aus dem Bebauungsplan**