



# Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0075/2025</b>		Datum: 10.02.2025	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 2193-24 (Bö)	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27 Grünzone Bienhortal</b>			
Gremienweg:			
25.02.2025	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP öffentlich		
			ohne BE abgesetzt geändert

## Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27 „Grünzone Bienhortal“ zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

- Überschreitung der Baugrenze im Obergeschoss

## Begründung:

Die Antragstellerin beabsichtigt die große Wohneinheit mit 225 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss in zwei separate Wohneinheiten zu unterteilen. Um dies sinnvoll und wirtschaftlich umsetzen zu können, ist geplant eine Aufstockung auf dem schon bestehenden Gebäudeteil im Erdgeschoss zu realisieren. Zusätzlich soll ein Teil des bestehenden Vordachs, als Balkon für die neue Wohneinheit ausgebildet werden.

Die Baulinie wird im Obergeschoss überschritten. Dafür ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Die bestehende Überschreitung im Erdgeschoss wurde bereits für das Bestandsgebäude genehmigt.

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

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung, wenn sie dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft (...). Die Grundzüge werden nicht berührt und bleiben gewahrt, wenn die Festsetzung, von der abgewichen werden soll, „zufällig“ erfolgt ist. Sie bleiben auch gewahrt, wenn die mit dem Planungskonzept beabsichtigte städtebauliche Ordnung nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird (VG Augsburg, Urteil vom 07.06.2018 - Au 5 K 17.1339 -, juris, Rn. 31).

Es ist nicht erkennbar, dass die Abweichung dem Grundkonzept zuwiderläuft. Daher werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Plangeber hat sich bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sehr zurückgehalten und im Verlauf der Ellingshohl auf Baukörperfestsetzungen ganz verzichtet. Im Bereich der Bienhornhöhe sind zwar Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die sechs Baufenster bzw. die Baulinien sind aber nicht im gleichen Abstand zur Straßengrenze angeordnet, so dass hier ein konkretes städtebauliches Ziel, etwa die Schaffung des Eindrucks einer homogenen Bebauung, nicht erkennbar ist. Ein solches ist auch nicht in der Begründung enthalten.

Städtebaulich vertretbar ist die Befreiung, wenn sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß den Grundsätzen des § 1 BauGB, insbesondere mit dem Abwägungsgebot im Sinne des § 1 Abs. 7 vereinbar ist. Das ist hier erfüllt. Denn durch die Zulassung der Überschreitung

der Baulinie auch im Obergeschoss wird die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet. Die Baulinie könnte durchaus abwägungsfehlerfrei entsprechend festgesetzt werden.

Die Abweichung muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Entgegenstehende öffentliche Belange oder nachbarliche Interessen sind nicht ersichtlich. Insbesondere ist die Abweichung nicht rücksichtslos. Auch trägt sie keine nur durch eine (Um-) Planung zu bewältigenden bodenrechtlichen Spannungen in die Umgebung des Vorhabens hinein.

Wenn die Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB vorliegen, tendiert das der Baugenehmigungsbehörde eingeräumte Ermessen regelmäßig gegen Null. Es ist nicht erkennbar, dass der Normzweck, öffentliche Belange oder nachbarliche Interessen die Einhaltung der Festsetzung erfordern.

Mit der Befreiung ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.

**Anlage/n:**

- Luftaufnahme (Quelle: Google)
- Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 27
- Katasteramtlicher Lageplan
- Schnitte, Ansicht, Grundrisse

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Es erfolgt keine zusätzliche Flächenversiegelung (Errichtung auf dem Bestandsgebäude)