



# Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0171/2025</b>		Datum: 21.03.2025	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 0670-25/Mü	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiung und Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 237 "In der Grünwies, Teil A" Änderungsplan Nr. 1, in Rübenach, In der Grünwies</b>			
Gremienweg:			
04.04.2025	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		<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert

## Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 237 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB -):

- Überschreitung Baugrenze
- Nebenanlage in Vorgartenfläche

<b>Antragseingang</b>	16.12.2024
<b>Vorbescheid erteilt</b>	Nein
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	Nein
<b>Vorhabenbezeichnung</b>	<b>Nachtrag zu Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage und Stellplatz: hier Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB vom B-Plan</b>
<b>Grundstück/Straße</b>	In der Grünwies 20
<b>Gemarkung</b>	Rübenach
<b>Flur</b>	4
<b>Flurstück</b>	3771

## Begründung:

Der Antragsteller plant nachträglich gartenseitig eine Terrasse zu errichten sowie im Vorgartenbereich eine Mülltonnenanlage aufzustellen. Das Einfamilienwohnhaus auf o.g. Grundstück wurde bereits genehmigt.

Das geplante Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 237 "In der Grünwies, Teil A, (Änderungsplan Nr. 1)". Die Terrasse überschreitet die hintere Baugrenze um ca. 4,00 m auf einer Länge von ca. 11,10 m. Die Mülltonnenanlage kommt im Bereich des Vorgartens zum Liegen.

**Terrasse:** 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.

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 durch die Terrasse wird die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet. Die Abweichung wäre abwägungsfehlerfrei planbar.

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.

Die Tatbestandsvoraussetzungen für eine Befreiung liegt vor.

**Mülltonnenanlage:** Die Aufstellung der Mülltonnen (Nebenanlagen) im festgesetzten Vorgarten widerspricht der Textfestsetzung Nr. 3.1. Auch das setzt eine Befreiung voraus. 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.

Es ist nicht erkennbar, dass die Abweichung dem Grundkonzept zuwiderläuft. Daher werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Städtebaulich vertretbar ist grundsätzlich alles, was nach den Anforderungen des § 1 BauGB abwägungsfehlerfrei planbar wäre. Es wäre durchaus möglich, den Mülltonnenstandort im betroffenen Bereich zu planen.

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.

Die Tatbestandsvoraussetzungen für eine Befreiung liegt vor.

Es wurden bereits für ähnliche Abweichungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Befreiung erteilt.

**Anlage/n:**

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Grundriss EG

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:** keine signifikanten

**Historie:**