



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0339/2025		Datum: 16.06.2025	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 1047-25 (Bö)	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 81 Bienhornschanze			
Gremienweg:			
01.07.2025	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
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
			<input type="checkbox"/> ohne BE abgesetzt geändert

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 81 „Bienhornschanze“ zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

- Überschreitung der südwestlichen Baugrenze

Vorhabenbezeichnung	Voranfrage bzgl. Anbau eines Raumes im 1.OG						
Grundstück/Straße	Auf der Bienhornschanze 4a						
Gemarkung	Pfaffendorf						
Flur	7						
Flurstück							
	36/4						

Begründung:

Die Antragsteller beabsichtigen das 1.Oberschoss um einen Raum (B x L ca. 2.90 m x 6.30 m) zu erweitern. Geplant ist dafür ein Anbau, welcher auf die vorhandene Garage gesetzt werden soll, diese aber an der südwestlichen Seite um ca. 1- 2 Meter überkragt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81. Es gilt die BauNVO 1962. Der geplante Anbau überschreitet die südwestliche Baugrenze komplett, er liegt damit außerhalb des Baufensters. Dafür ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

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.

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 Abweichung wird die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet.

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 die Befreiung sind erfüllt.

Anlage/n:

- Luftaufnahme (Quelle: Google)
- Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 81
- Katasteramtlicher Lageplan
- Skizze (3D) Bestand und geplantes Vorhaben

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Es erfolgt keine zusätzliche Flächenversiegelung (Errichtung auf dem Bestandsgebäude/ Garage)