



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0354/2025		Datum: 20.06.2025	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 0713-25/Mü	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 252 "Ortsteil Lay" für ein Bauvorhaben in Lay in der Landstraße			
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
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP		öffentlich
			ohne BE
			abgesetzt
			geändert

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 252 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB -):

- Abweichung von der Zweiwohnungsklausel
- Überschreitung hintere Baugrenze durch Wintergarten
- Überschreitung seitliche Baugrenze durch Abstellraum
- Nebenanlage im Vorgartenbereich (Wärmepumpe)

Antragseingang	21.03.2025
Vorbescheid erteilt	Nein.
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein.
Vorhabenbezeichnung	Nachträgliche Nutzungsänderung von Zweifamilien- in Dreifamilienhaus, Anbau eines beheizten Wintergartens und Fahrrad- und Lagerraums
Grundstück/Straße	Im Winkel 2
Gemarkung	Lay
Flur	2
Flurstück	1121

Begründung:

Im vorliegenden Antrag sollen bauliche Veränderungen im Nachgang einer Genehmigung zugeführt werden. Dass seinerzeit als Zweifamilienhaus genehmigte Vorhaben hat im Souterrain eine weitere Wohnung (3. WE), im Weiteren werden Baugrenzen überschritten. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 252 C.

Abweichung von der Zweiwohnungsklausel

In dem Wohnhaus soll eine dritte Wohnung entstehen. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 Buchstabe b sind im Reinen Wohngebiet (WR), das Vorhaben liegt im WR, nur Wohngebäude mit

nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Für die dritte Wohnung 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).

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen zum Grundkonzept der Planung zählt. Eine solche Festsetzung gewährleistet eine gewisse Ruhe und Wohnqualität innerhalb des Baugebiets. Sie ist darüber hinaus Grundlage für die Festsetzung von Stellplätzen und Garagen und die Planung der Infrastruktur. Dass die Zweiwohnungsklausel auch hier unstrittig zum planerischen Grundkonzept gehört, ergibt sich aus der Begründung zum Bebauungsplan nicht. Die Zugehörigkeit muss durch Auslegung des Bebauungsplans erfolgen. Das Ergebnis kann aber dahinstehen, weil im Geltungsbereich der Festsetzung mindestens in drei Fällen mehr als zwei Wohnungen im Rahmen von Befreiungen genehmigt worden sind (Im Winkel 17, Kapellstraße 3, Kapellstraße 18). Es ist kein Grund erkennbar, diese Verwaltungspraxis im Rahmen des Gleichbehandlungsgrundsatzes nicht fortzusetzen. Die Verwaltungspraxis ist so zu interpretieren, dass davon ausgegangen wurde, die Grundzüge der Planung seien nicht berührt.

Städtebaulich vertretbar ist grundsätzlich alles, was nach den Anforderungen des § 1 BauGB abwägungsfehlerfrei planbar wäre. Es ist möglich, auf die Festsetzung einer Zweiwohnungsklausel zu verzichten oder diese zumindest räumlich einzuschränken. Mithin ist die Abweichung städtebaulich vertretbar.

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.

Überschreitung hintere Baugrenze

Durch den Wintergarten wird die hintere Baugrenze um 2 m auf einer Breite von ca. 5,32 m überschritten. 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).

Der Wintergarten wird auf einem bereits vorhandenen Balkon errichtet. 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 des Wintergartens 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.

Überschreitung der seitlichen Baugrenze im Souterraingeschoss (im Anschluss an die Unterkellerung der Garage)

Mit dem Vorhaben soll die Erweiterung des Souterraingeschosses verwirklicht werden, indem die südliche Baugrenze überschritten wird. Auch das setzt eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB voraus.

Die Erweiterung befindet sich auf der Rückseite der in diesem Bereich liegenden Garage. 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. Die Baugrenze könnte abwägungsfehlerfrei so festgesetzt werden, dass der Anbau zulässig wäre. Daher ist die Abweichung städtebaulich vertretbar.

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.

Nebenanlage im Vorgarten

Im festgesetzten Vorgarten sind eine Wärmepumpe und eine Müllumhausung geplant. Beides

widerspricht der zeichnerischen Festsetzung und auch der Textfestsetzung Nr. 3.3, nach der auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen Nebenanlagen und Einrichtungen ausgeschlossen sind. Ausgenommen hiervon sind lediglich Einfriedungen. Die Abweichungen setzen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB voraus.

Durch die Abweichungen wird das planerische Grundkonzept nicht tangiert. Deshalb werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Städtebaulich vertretbar ist grundsätzlich alles, was nach den Anforderungen des § 1 BauGB abwägungsfehlerfrei planbar wäre. Es ist möglich, abwägungsfehlerfrei Nebenanlagen im Vorgarten zuzulassen oder die Vorgartenflächen zugunsten von Aufstellflächen für Nebenanlagen zu verkleinern. Somit sind die Abweichungen städtebaulich vertretbar.

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:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Grundrisse
- Ansichten, Schnitt

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten

Historie: