



## Beschlussvorlage

|  |   |                                       |                                       |
|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Vorlage: <b>BV/0508/2025</b>   |   | Datum: 11.09.2025                     |                                       |
| <b>Dezernat 4</b>  |   |                                       |                                       |
| Verfasser:   | 61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung                | Az.: 1820-25/mhe                      |                                       |
| <b>Betreff:</b>  |   |                                       |                                       |
| <b>Befreiung von den Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 247 wegen Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze</b> |   |                                       |                                       |
| Gremienweg:  |   |                                       |                                       |
| 30.09.2025   | 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 Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 247 zu (§ 31 Abs. 2 BauGB) zu:

- Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze

|  |   |
|--|---|
| <b>Antragseingang</b>                        | 08.08.2025  |
| <b>Vorbescheid erteilt</b>                   | Nein  |
| <b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b> | Nein  |
| <b>Vorhabenbezeichnung</b>                   | <b>Bauvoranfrage</b> zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf einer vorh. Terrasse |
| <b>Grundstück/Straße</b>                     | Von-Lassaulx-Platz 12   |
| <b>Gemarkung</b>                             | Güls  |
| <b>Flur</b>                                  | 3   |
| <b>Flurstück</b>                             | 4048/16   |

### Begründung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 247, für den die BauNVO 1990 gilt. Die geplante Terrassenüberdachung überschreitet die rückwärtige Baugrenze. 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).

Mit der Abweichung wird nicht tief in das Interessengeflecht der Planung eingegriffen. Sie läuft dem Grundkonzept nicht zuwider. 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 die Abweichung könnte auch beispielsweise durch eine textliche Festsetzung zugelassen werden, ohne das Abwägungsgebot zu verletzen. Die Zulassung der Terrassenüberdachung gefährdet auch die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht.

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.

Die Zustimmung des Nachbarn wurde vom Antragsteller vorsorglich eingeholt und liegt vor.

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.

Mit der Befreiung ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig. Die Stellungnahme ist positiv zu werten.

**Anlage/n:**

- B-Plan-Ausschnitt
- Lageplan
- Lageplan mit skizziertem Grundriss

**Finanzielle Auswirkungen: keine**

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

- Keine, da keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden, bei der Terrasse handelt es sich um Bestand