



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0529/2025		Datum: 19.09.2025	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01081-25/Mü	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 186 "Universitätsgelände Metternich" für ein Bauvorhaben in Metternich, Raiffeisenstraße			
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		ohne BE
	öffentlich		abgesetzt
			geändert

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 186 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB -):

- Überschreitung der hinteren Baugrenze

Antragseingang	30.04.2025						
Vorbescheid erteilt	Nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein						
Vorhabenbezeichnung	Nutzungsänderung von Geräte-/Trockenraum zu Wohnung						
Grundstück/Straße	Raiffeisenstraße 99						
Gemarkung	Metternich						
Flur	6						
Flurstück	269/7						

Begründung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 186. Der bestehende rückwärtige Anbau, welcher bisher als Trocken- und Gartengerätelagererraum genutzt wurde, soll nunmehr einer Wohnnutzung (eigenständige Wohnung) zugänglich gemacht werden. Der Anbau liegt zum größten Teil außerhalb des Baufensters, sodass dieser aufgrund der geplanten Umwandlung zu einer Hauptnutzung die hintere Baugrenze im Mittel um ca. 5,50 m überschreitet.

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).

Die untergeordnet erscheinende Überschreitung der Baugrenze greift nicht in das Planungskonzept ein, indem es etwa Baufenster faktisch verändert oder indem eine Hauptanlage ganz außerhalb des Baufensters errichtet wird. 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. Vergleichbare Baugrenzenüberschreitungen könnten durchaus abwägungsfehlerfrei beispielsweise durch entsprechende textliche Festsetzungen grundsätzlich oder ausnahmsweise zugelassen werden. Deshalb ist die Abweichung städtebaulich vertretbar.

Sie muss auch 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. Ansonsten widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen nicht und die Erschließung ist gesichert (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Mit der Befreiung ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig. Die bauordnungsrechtliche Prüfung ist noch nicht abgeschlossen.

Anlage/n:

- Katasterplan
- Bebauungsplan
- Grundriss
- Hofansicht (Auszug aus Altakte)

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten

Historie: