

# Beschlussvorlage

|                                                                                                                             |                                                           |                                            |  |                          |            |                          |                          |                          |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--|--------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vorlage: <b>BV/0636/2025</b>                                                                                                |                                                           |                                            |  | Datum: 07.11.2025        |            |                          |                          |                          |                          |
| <b>Dezernat 4</b>                                                                                                           |                                                           |                                            |  |                          |            |                          |                          |                          |                          |
| Verfasser:                                                                                                                  |                                                           | 61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung |  |                          |            | Az.: 01861-25/Mü         |                          |                          |                          |
| <b>Betreff:</b>                                                                                                             |                                                           |                                            |  |                          |            |                          |                          |                          |                          |
| <b>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 "Bienenstück" für ein Vorhaben in Metternich, Bienenstück</b> |                                                           |                                            |  |                          |            |                          |                          |                          |                          |
| Gremienweg:                                                                                                                 |                                                           |                                            |  |                          |            |                          |                          |                          |                          |
| 28.11.2025                                                                                                                  | Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung |                                            |  | <input type="checkbox"/> | einstimmig | <input type="checkbox"/> | mehrheitl.               | <input type="checkbox"/> | ohne BE                  |
|                                                                                                                             |                                                           |                                            |  | <input type="checkbox"/> | abgelehnt  | <input type="checkbox"/> | Kenntnis                 | <input type="checkbox"/> | abgesetzt                |
|                                                                                                                             |                                                           |                                            |  | <input type="checkbox"/> | verwiesen  | <input type="checkbox"/> | vertagt                  | <input type="checkbox"/> | geändert                 |
|                                                                                                                             | TOP                                                       |                                            |  | öffentlich               |            |                          | <input type="checkbox"/> | Enthaltungen             | <input type="checkbox"/> |

## Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachbenannte Bauvorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB -):

- Überschreitung Baugrenze

|                                              |                                                                                                    |     |  |  |  |  |  |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--|--|--|--|--|
| <b>Antragseingang</b>                        | 31.07.2025                                                                                         |     |  |  |  |  |  |
| <b>Vorbescheid erteilt</b>                   | nein                                                                                               |     |  |  |  |  |  |
| <b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b> | nein                                                                                               |     |  |  |  |  |  |
| <b>Vorhabensbezeichnung</b>                  | Voranfrage bzgl. Errichtung Einfamilienwohnhaus (ohne Keller, ohne Dachgauben), Gartenhaus, Garage |     |  |  |  |  |  |
|                                              |                                                                                                    |     |  |  |  |  |  |
| <b>Grundstück/Straße</b>                     | Bienenstück                                                                                        |     |  |  |  |  |  |
| <b>Gemarkung</b>                             | Metternich                                                                                         |     |  |  |  |  |  |
| <b>Flur</b>                                  | 8                                                                                                  |     |  |  |  |  |  |
| <b>Flurstück</b>                             | 219/4                                                                                              | 223 |  |  |  |  |  |

**Begründung:**

Die Antragstellerin plant die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Gartenhaus. Das geplante Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 52. Der Bebauungsplan weist die Fläche vor dem Wohnhaus als Vorgartenfläche aus. Das Baufenster wird durch eine Baulinie und Baugrenzen definiert. Während das Wohnhaus im Baufenster zum Liegen kommt, überschreitet die Terrasse die rückwärtige Baugrenze um ca. 2,60 m auf einer Breite im Mittel von ca. 5,40 m. Im Weiteren wird im Bebauungsplan zwingend eine zweigeschossige Bauweise vorgeben.

Die Terrasse überschreitet die 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 Überschreitung der Baugrenze durch die Terrasse greift das Vorhaben nicht tief in das Interessengeflecht der Planung ein. 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 Terrassenüberschreitung könnte abwägungsfehlerfrei festgesetzt werden, indem die Baugrenze verschoben oder entsprechende textliche Festsetzungen erlassen werden würden. Durch die Überschreitung wird die 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:**

- Katasterplan
- Bebauungsplanausschnitt
- Grundrisse
- Schnitt

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:** keine signifikanten

**Historie:**