



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0076/2026		Datum: 10.02.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 2930-25 (Bö)	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 201, gem. § 31 Abs. 2 BauBG			
Gremienweg:			
24.02.2026	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 Vorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 201 zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

- Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Terrassenüberdachung (EG)

Vorhabenbezeichnung	Errichtung einer Terrassenüberdachung						
Grundstück/Straße	Johannes-Popitz-Straße 1						
Gemarkung	Pfaffendorf (PLZ 56076)						
Flur	5						
Flurstück							
	95/167						

Begründung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 201, für den die BauNVO 2017 gilt. Beantragt ist die Errichtung zweier Terrassenüberdachungen, im Erdgeschoss und im Dachgeschoss. Die Überdachung im Dachgeschoss widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht, während die erdgeschossige Überdachung über die hintere Baugrenze hinaustritt und auch von der textlichen Festsetzung A Nr. 3.2 abweicht.

Die Antragsteller beabsichtigen die erdgeschossige Terrassenüberdachung mit den Maßen 7,80 m in der Breite und 5.50 m in der Tiefe, zu errichten.

Nach dieser Festsetzung ist ein Vortreten von Gebäudeteilen über Baugrenzen beispielsweise von Vor- und Anbauten und Terrassen um bis zu 1,5 m auf maximal 30 % der jeweiligen Fassadenseite zulässig, sofern die Überschreitung mit den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen vereinbar ist. Für die Baugrenzenüberschreitung ist eine Befreiung von den Festsetzungen 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).

Die Abweichung durch die Terrassenüberdachung greift nicht tiefer in das Interessengeflecht der Planung ein. Die Überdachung im Erdgeschoss überschreitet die Baugrenze zwar um 2,5 m und deckt die gesamte Fassadenseite ab. Die Terrasse, die die gleichen Maße hat, ist aber bereits genehmigt. Den Hauptzielen und Leitideen der Konzeption der Planung widerspricht die Terrassenüberdachung nicht.

Es ist nicht erkennbar, dass die Abweichung dem Grundkonzept zuwiderläuft. Daher werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auch ist die Überschreitung mit den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen vereinbar (Text A Nr. 3.2).

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 Terrassenüberdachung wird die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet. Die größere Überschreitung könnte durchaus in der textlichen Festsetzung geregelt werden. Ebenso könnten die Baugrenzen abwägungsfehlerfrei entsprechend verschoben werden.

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. Zudem haben die betroffenen Nachbarn der Ausführung des Vorhabens zugestimmt.

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.

Anlage/n:

Auszug Bebauungsplan
Schrägliftbilder (Geoportal)
Katasteramtlicher Lageplan
Grundriss, Schnitt, Ansichten

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Terrassenüberdachung wird auf einer bestehenden Terrasse errichtet, im Hinblick auf die Belange des Klimaschutzes fällt sie nicht ins Gewicht.