



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0330/2026		Datum: 28.05.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 405-26 (bö)	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27, gem. § 31 Abs. 2 BauBG (Pfaffendorfer Höhe)			
Gremienweg:			
09.06.2026	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. 27 „Grünzone Bienhortal“, Änderung Nr. 2, zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

- Geplante Treppenanlage überschreitet die festgesetzte Baulinie

Vorhabenbezeichnung	2. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 21.03.2025- Schließung des Atriums & Aufteilung einer großen Wohneinheit zu zwei separaten Wohnungen						
Grundstück/ Straße	Bienhornhöhe 1d						
Gemarkung	Pfaffendorf						
Flur	7						
Flurstück							
	186/86						

Begründung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 27 „Grünzone Bienhortal“, Änderung Nr. 2. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich somit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) – Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans –.

Aus den Unterlagen wird folgender Widerspruch zu den Festsetzungen ersichtlich:

Das Vorhaben, eine geplante Treppenanlage zur Erschließung des bereits genehmigten Obergeschosses, überschreitet ebenso die festgesetzte Baulinie und widerspricht damit außerdem der zeichnerischen Festsetzung einer Vorgartenfläche. Für den letztgenannten Widerspruch ist allerdings, anders als für die Überschreitung der Baulinie selbst, keine Abweichung notwendig. Die festgesetzte Vorgartenfläche ist nach Auswertung des Luftbildmaterials (Geoportal) im maßgeblichen Umfeld tatsächlich nicht umgesetzt worden. Die Festsetzung hat infolge der über einen längeren Zeitraum bestehenden abweichenden tatsächlichen Nutzung ihre städtebauliche Steuerungsfunktion verloren und ist als funktionslos anzusehen.

Gemäß § 31 BauGB – Ausnahmen und Befreiungen – kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Hier ist insb. auf die bereits erläuterte Genehmigung des Obergeschosses (Az. 793-25) zu verweisen – zitiert aus der damaligen planungsrechtlichen Stellungnahme, die auch in dem vorliegenden Nachtrag inhaltlich deckungsgleich wiedergegeben werden kann:

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).

Es ist nicht erkennbar, dass die Abweichung dem Grundkonzept zuwiderläuft. Daher werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Plangeber hat sich bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sehr zurückgehalten und im Verlauf der Ellingshohl auf Baukörperfestsetzungen ganz verzichtet. Im Bereich der Bienhornhöhe sind zwar Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die sechs Baufenster bzw. die Baulinien sind aber nicht im gleichen Abstand zur Straßengrenze angeordnet, so dass hier ein konkretes städtebauliches Ziel, etwa die Schaffung des Eindrucks einer homogenen Bebauung, nicht erkennbar ist. Ein solches ist auch nicht in der Begründung enthalten.

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 Überschreitung der Baulinie zur Erschließung des Obergeschosses wird die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet. Die Baulinie könnte durchaus abwägungsfehlerfrei entsprechend festgesetzt 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.

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 EG, Ansichten

Historie:

Für das geplante Obergeschoss wurde bereits eine Befreiung (Überschreitung der Baulinie) erteilt.