



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0395/2026		Datum: 24.06.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 2309-25	
Betreff: Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 103 "Baugebiet Asterstein II. Bauabschnitt"			
Gremienweg:			
07.07.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. ☐ Kenntnis ☐ vertagt
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 103 für das Baugebiet „Asterstein II. Bauabschnitt“ zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

- Überschreitung der festgesetzten Baugrenze um ca. 3,00 m

Vorhaben	Neubau eines EFH
Grundstück	Veit-Rummel-Straße 5
Gemarkung	Arzheim
Flur	6
Flurstück	839

Begründung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103, für den die BauNVO 1990 gilt und der für das Vorhaben folgende Festsetzungen enthält:

- WA,
- GRZ 0,4 (0,6 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO),
- GFZ 0,8,
- zwingend 2 Vollgeschosse,
- nur Hausgruppen zulässig,
- Satteldach,
- Baugrenzen,
- Garagenstandort,
- Textfestsetzungen.

Das Vorhaben überschreitet die vordere Baugrenze um 3 m. 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).

Im Bebauungsplangebiet gibt es bereits Baugrenzenüberschreitungen. Die geplante Überschreitung greift nicht tiefer in das Interessengeflecht der Planung ein. Die Grundzüge der Planung werden 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 durch die Zulassung der Baugrenzenüberschreitung wird die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet. Es wäre möglich, die Baufenster abwägungsfehlerfrei entsprechend zu vergrößern.

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.

Hinweis:

Die Eigentümerin des benachbarten Flurstücks 838 erhob mit Schreiben vom 27.05.2026 Einwand gegen das geplante Bauvorhaben. Zur Begründung führt Sie die Annahme an, dass der geplante Vorbau im EG zu einer negativen Beeinträchtigung der Tageslichtverhältnisse im Untergeschoss ihres Wohnhauses führen, auf ihrem Grundstück ein Engegefühl erzeugen sowie eine Wertminderung ihrer Immobilie verursachen würde.

Anlage/n:

- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 103
- Katasteramtlicher Lageplan
- Grundrisse, Schnitt, Ansichten

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Durch die Erteilung der o.g. Befreiung werden keine negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz erwartet.

Historie:

