



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0459/2026		Datum: 30.07.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 1730-26 (Bö)	
Betreff: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 81 Bienhornschanze, Pfaffendorf			
Gremienweg:			
11.08.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung TOP öffentlich	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen ☐ Enthaltungen	☐ mehrheitl. ☐ Kenntnis ☐ vertagt ☐ Gegenstimmen ☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 „Bienhornschanze“, zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

- Anbau überschreitet die festgesetzte südwestliche Baugrenze

Vorhabenbezeichnung	Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses						
Grundstück/Strasse	Auf der Bienhornschanze 4a						
Gemarkung	Pfaffendorf						
Flur	7						
Flurstück							
	36/4						

Begründung:

Die Antragstellerin beabsichtigt das bestehende Wohnhaus durch einen zweigeschossigen Anbau mit Dachterrasse, wobei das EG die Garage darstellt, zu erweitern.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81. Es gilt die BauNVO 1962. Durch den Anbau wird die südwestliche Baugrenze überschritten. Dafür ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Für die Überschreitung dieser Baugrenze liegt bereits eine Befreiung vor (Bauvorbescheid vom 25.07.2025, AZ. 1047-25). Allerdings wird die bisher geplante Überschreitung im Bauantrag ausgedehnt. Das Gebäude wird bis an das Nachbargebäude Auf der Bienhornschanze 6 herangeführt.

Für dieses Nachbargebäude besteht ebenfalls eine Befreiung zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenze, und zwar bis an die Grenze des Vorhabengrundstücks. Die Befreiung wurde im Jahr 1980 erteilt (Bauschein 2115/80). Die Befreiung ging mit einer Baulasterklärung einher, die eine Anbauverpflichtung enthält (Baulastenblatt 419).

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. Mit dem Bebauungsplan Nr. 81 wurde das Ziel verfolgt, die Voraussetzungen zu schaffen, das seinerzeit lediglich an der Randzone „Auf der Bienhornschanze“ und „Lehrhohl“ bebaute Gebiet durch zusätzliche Bebauung zu ergänzen. Es ist nicht erkennbar, dass die Abweichung dem Grundkonzept zuwiderläuft. Daher werden die Grundzüge der Planung 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 weiteren Baugrenzenüberschreitung zum Anbau an das Nachbargebäude wird die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet. Die durch die Befreiung ermöglichte Bebauung wäre auch abwägungsfehlerfrei planbar.

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. Darüber hinaus sind Nachbarinteressen auch durch die Baulast berücksichtigt. Dem betroffenen Nachbarn wurde damit ebenfalls die Grenzbebauung ermöglicht.

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:

- Luftbild (Geoportal)
- Auszug aus dem B-Plan Nr. 81
- Katasteramtlicher Lageplan
- Schnitte, Ansicht, Grundrisse

Finanzielle Auswirkungen:

/

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Keine Zusätzliche Versiegelung, da die Zufahrt der Garage überbaut wird

Historie:

Für die Überschreitung dieser Baugrenze liegt bereits eine Befreiung vor, welche jedoch geringer ausfiel als die jetzt beantragte Überschreitung.

- (Bauvorbescheid vom 25.07.2025, AZ. 1047-25) BV/0339/2025