



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0601/2026		Datum: 15.09.2026		
Dezernat 4				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 1748-26 (Bö)		
Betreff: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 91 Sebastianistr./ Friedrich-Gerlach-Str. in Pfaffendorf in der Von-Cohausen-Straße 15				
Gremienweg:				
29.09.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig	☐ mehrheitl.	☐ ohne BE
		☐ abgelehnt	☐ Kenntnis	☐ abgesetzt
		☐ verwiesen	☐ vertagt	☐ geändert
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐	☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 „Sebastianistr./ Friedrich-Gerlach-Str.“, zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

- Unterschreitung der Baulinie

Vorhabenbezeichnung	Umbau eines Einfamilienhauses zu einem EFH mit Einliegerwohnung, einschließlich Erweiterungsbau						
Grundstück/Straße	Von-Cohausen-Str. 15						
Gemarkung	Pfaffendorf						
Flur	15						
Flurstück							
	14/81	13/1					

Begründung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91. Es gilt die BauNVO 1968.

Der geplante Anbau widerspricht der festgesetzten Baulinie. Um das Vorhaben zu realisieren, 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).

In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Festsetzung der Baulinien nicht erläutert. Im Wesentlichen geht die Begründung auf die Erschließung des Neubaugebietes ein. Als Planungsziel ist aus der Begründung das allgemeine Ziel abzuleiten, ein Neubaugebiet zu schaffen. Denn sie führt

aus: „Insgesamt können in diesem Gebiet ca. 21 Einfamilienhäuser errichtet werden“. Diesem Ziel steht das Vorhaben nicht entgegen.

Darüber hinaus verspringt die Baulinie des Baubandes, in dem das Vorhaben liegt, auf dem Vorhabengrundstück auf einer Länge von etwa 9 m um circa 4 m zur Straße hin, ohne dass hierfür ein besonderer städtebaulicher Grund erkennbar ist. Die Baulinienfestsetzung auf dem Vorhabengrundstück kann durchaus als „zufällige“ Festsetzung betrachtet werden. Durch den Anbau 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 des Anbaus wird die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet. Die Baulinie könnte auch abwägungsfehlerfrei so festgesetzt werden, dass sie der Kontur des Anbaus folgt.

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:

Katasteramtlicher Lageplan
Auszug aus dem B-Plan
Grundriss
Ansichten

Finanzielle Auswirkungen:/

Auswirkungen auf den Klimaschutz:/

Historie: Für das Vorhaben wurde bereits eine Befreiung zur Unterschreitung der Baulinie erteilt (Baugenehmigung vom 13.01.2000, Aktenzeichen 9.910.332/9).