



TOP:

Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

60 Stadtentwicklung / Wirtschaftsförderung

Vorl.Nr.: 2008/00282

Datum: 29.07.2008

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Vergabe und Wirtschaftsförderung	12.08.2008	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB von der Festsetzung des B-Planes Nr. 85 "Merler Keil", 1. Änd., "nur eine Wohneinheit zulässig" in 53340 Meckenheim, Merler Winkel 37, Gemarkung Merl, Flur 1, Flurstück 1342

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Befreiungsantrag gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 85, „Merler Keil“, 1. Änderung „ nur 1 Wohneinheit zulässig“ vom 25.07.2008, für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf einem Grundstück der Gemarkung Merl, Flur 1, Flurstück Nr. 1342, Merler Winkel 37 wird erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Antragsinhalt und Projektbeschreibung

Der Antragsteller begehrt einen positiven Befreiungsbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf einem Grundstück der Gemarkung Merl, Flur 1, Flurstücke Nr. 1342, Merler Winkel 37.

Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 85 „Merler Keil“ – 1. Änderung und ist stadtplanungsrechtlich nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Der Bebauungsplan setzt für die Fläche ein allgemeines Wohngebiet(WA) fest. Das Vorhaben ist in eingeschossiger Bauweise als Einzelhaus (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit einer Wohnung zu errichten. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Als Dachneigung sind 30° – 40° zulässig.

Laut vorliegender Bauakte ergibt sich in diesem Fall eine Überschreitung der festgesetzten Zahl von Wohnungen um eine Wohneinheit).

Deshalb hat die Antragstellerin einen Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB gestellt. Sind Ausnahmen weder im Bebauungsplan selbst noch in der BauNVO vorgesehen, oder sind die Ausnahmevoraussetzungen nicht erfüllt, so kann eine Abweichung des Bauvorhabens von den zwingenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nur im Wege der Befreiung zugelassen werden. Die wichtigste Voraussetzung für die Erteilung einer Befreiung ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Hinzu kommen muss jeweils eine der in § 31 Abs. 2 BauGB genannten drei Fälle, wobei es in der Praxis in der Regel darauf ankommt, ob die Abweichung städtebaulich vertretbar (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB), die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer vom Bebauungsplan nicht beabsichtigten Härte führen würde (§ 31 Abs. 2 Nr.3 BauGB).

In jedem Fall muss die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Die Vorschrift des § 31 Abs. 2 BauGB ist also schon kraft ihres Wortlautes nachbarschützend.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann in diesem Falle befreit werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Befreiung städtebaulich vertretbar ist.

Aufgrund der expliziten Angabe, „1 Wohneinheit“ in diesem Baufeld wäre hier grundsätzlich eine negative planungsrechtliche Einschätzung anzunehmen. Da jedoch die Beweggründe in diesem konkreten Fall (Grundstücksgröße, sinnvolle Ausnutzung des Baufeldes, äußeres Erscheinungsbild des Gebäudes) des Antragstellers plausibel und nachvollziehbar sind und eine Ablehnung des Vorhabens zu einer ungewollten Härte des B-Planes führen würde, wird eine Befreiung bei diesem Einzelfall (Grundstücksgröße ca. 856 qm sowie nur eine Einliegerwohnung, die optional auch für eine eigengenutzte gewerbliche Betätigung des Bauherrn dienen soll) als für mit den Grundzügen der Planung vereinbar gehalten.

Insbesondere das in der Begründung des Bebauungsplanes hervorgehobene zu beschränkende Verkehrsaufkommen wird durch das Einvernehmen mit dieser Befreiung für eine weitere Wohneinheit nicht wesentlich erhöht. Ein allgemeiner Präzedenzfall wird hier nicht geschaffen, da in diesem Bebauungsplangebiet nur wenige Baugrundstücke mit ähnlichem Zuschnitt vorhanden sind. Für einen gleichlautenden Antrag auf Befreiung von der Festsetzung „eine Wohneinheit“ auf dem in der Nachbarschaft befindlichen Grundstück Berlepschweg 6 ist in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Vergabe und Wirtschaftsförderung des Rates der Stadt Meckenheim vom 23.08.2005 das Einvernehmen erteilt worden.

Meckenheim, den 29.07.2008

Sabine Bäuerle
Sachbearbeiter/in

Gerd Gerres
Leiter/in

Abstimmungsergebnis:

☐

Ja

☐

Nein

☐

Enthaltungen