

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

2017100/1

Dezernat: Dezernat 6	aktuelles Gremium Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	Sitzung am: 27.07.2017 TOP: 2.4
Amt: Bereich 061	öffentlich ja	Vorlagen-Nr.: 2017100/1
	Az.:	erstellt am: 10.07.2017

Betreff

**Befreiungsantrag von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32
"Thomas- Mann-Straße" in Köthen (Anhalt)**

hier:

- 1. Befreiung von der Festsetzung zur höchstzulässigen
Grundflächenzahl (GRZ)**
- 2. Befreiung von der Festsetzung zur nichtüberbaubaren
Grundstücksfläche – Bauen außerhalb der festgesetzten
Baugrenze**

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	27.07.2017: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	27.07.2017	zurückgestellt

Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Ina Rauer		18.07.2017

Beschlussentwurf

- Der Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss beschließt, die für das in der Sachdarstellung genannte Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Thomas- Mann-Straße“ in Köthen (Anhalt) beantragte Befreiung von der Festsetzung **zur höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) nicht zu erteilen.**
- Der Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss beschließt, die für das in der Sachdarstellung genannte Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Thomas-Mann-Straße“ in Köthen (Anhalt) beantragte Befreiung von der Festsetzung **zur nichtüberbaubaren Grundstücksfläche - Bauen außerhalb der festgesetzten Baugrenze - zu erteilen.**

Gesetzliche Grundlagen:

§ 31 (2) Baugesetzbuch (BauGB),

§ 66 Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt (BauO LSA),

§ 6 (9) Nr. 6 Hauptsatzung der Stadt Köthen (Anhalt)

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

Für das Grundstück Flur 16, Flurstück 1115 in der Gemarkung Köthen, Stefan- Zweig- Straße 13, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Thomas-Mann-Straße“ in Köthen (Anhalt) liegen zwei Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 vor:

1. Antrag auf Befreiung von der Festsetzung zur höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
2. Antrag auf Befreiung von der Festsetzung zur nichtüberbaubaren Grundstücksfläche

(**Anlage 1**, Auszug aus dem Befreiungsantrag).

Der Bebauungsplan Nr. 32 "Thomas-Mann-Straße" wurde am 14.07.2005 (Beschluss - Nr. 05/StR/08/006) durch den Stadtrat beschlossen, er ist rechtswirksam seit dem 29.07.2005 (**Anlage 2** - Auszug aus dem Bebauungsplan mit Darstellung der Grundstückssituation).

Gemäß Hauptsatzung der Stadt Köthen (Anhalt) § 6 (9) Nr. 6 entscheidet der Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss über ... *Ausnahmen und Befreiungen von Festlegungen gültiger Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie Abweichungen zu sonstigem Ortsrecht gemäß BauGB und BauO LSA soweit die Maßnahmen nicht unter Zuständigkeit des Oberbürgermeisters ... fallen.*

Es wird eingeschätzt, dass es sich bei den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht um geringfügige Abweichungen handelt, deshalb werden die Befreiungsanträge dem Bau- und Sanierungsausschuss zur Entscheidung vorgelegt.

In den vorliegenden Fällen sind der § 31 (2) BauGB und der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 32 „Thomas- Mann- Straße“ die Rechtsgrundlagen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens.

Nach 31 (2) BauGB *kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde*

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

Zum Befreiungsantrag Nr. 1:

Der Antragsteller begehrt die Befreiung von den Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ).

- Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) im Bebauungsplan: Festsetzungen auf der Planzeichnung – Teil A:
In allen Teilgebieten (TG) des Bebauungsplanes Nr. 32 ist die **Grundflächenzahl (GRZ)** mit dem Wert **0,4** festgesetzt (Nutzungsschablone auf der Planzeichnung)
- Textliche Festsetzungen – Teil B:
§ 2 *Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 a, § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)*

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 – 6 und § 17, 19 und 20 BauNVO)

(1) *Gemäß § 19 (4) BauNVO ist im Allgemeinen Wohngebiet der maximale Versiegelungsgrad auf die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ = 0,4 begrenzt*
(2) *Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)*

Die gemäß § 17 BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt in allgemeinen Wohngebieten (WA) 0,4. Gemäß § 19 (4) BauNVO sind Überschreitungen zulässig; im Bebauungsplan können davon abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Im Bebauungsplan Nr. 32 wurde festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 **nicht** überschritten werden darf.

Die Festsetzungen zu Art und **Maß** der baulichen Nutzung sind die **grundlegenden** Festsetzungen – die **Grundzüge der Planung** – eines Bebauungsplanes.

Bei den Festsetzungen zur Grundflächenzahl handelt es sich um Festsetzungen zum Maß der Bebauung.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist unzweifelhaft Bestandteil der Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 32 und somit ist eine **Befreiung** von den Festsetzungen zur Grundflächenzahl **nicht möglich**.

Die Grundvoraussetzung für die Zulässigkeit der Abweichung nach § 31 Absatz 2 BauGB ist demzufolge in diesem Fall **nicht** gegeben.

Von großer Bedeutung ist hier, dass gemäß § 1 (6) BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen *die Belange des Umweltschutzes..., insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, ... zu beachten sind.*

Gemäß § 1a BauGB sind die Vorschriften zum Naturschutz anzuwenden:

Gemäß § 1a (2) BauGB *soll ... mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden...Bodenversiegelungen... (sind) ...auf das notwendige Maß zu begrenzen.*

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen (§ 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)).

Für den Bebauungsplan Nr. 32 wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet. Die Ergebnisse des Grünordnerischen Fachbeitrages sind in den Umweltbericht des Bebauungsplanes eingegangen. Die durch die Umsetzung der Bebauungspläne verursachten Eingriffe wurden dabei erfasst und bewertet.

Den dazu erforderlichen Berechnungen liegt die festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugrunde.

Im Ergebnis dessen konnte der Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan Nr. 32 u. a. aufgrund des relativ hohen Anteils an festgesetzten Grünflächen (das sind keine Bauflächen) als ausgeglichen bewertet werden.

Der Ausgleich des Eingriffs konnte vollständig **innerhalb** des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Zu diesen Festsetzungen gehören u. a. die grünordnerischen Festsetzungen (z. B. Festsetzungen zu Maßnahmeflächen).

Eine höhere Grundflächenzahl bedingt einen höheren erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Hätte man z. B. im Bebauungsplan die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zulässige Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen (BauNVO, §19 Erhöhung um 50 %, entspricht hier einer GRZ von 0,60) ausgeschöpft, wäre ein umfangreicher zusätzlicher Ausgleich erforderlich gewesen.

Es handelt sich bei der beantragten Überschreitung außerdem **nicht** um einen **atypischen Fall** und auch **nicht** um eine **geringfügige Überschreitung**.

In der GRZ-Berechnung des Befreiungsantrages wird eine Grundflächenzahl von **0,45** ermittelt, die GRZ-Überschreitung hat im vorliegenden Fall demnach einen Wert von **0,05**. Dieser Wert entspricht hier einer Fläche von **32,15 m²**.

Am Beispiel dieser Überschreitung soll hier nachfolgend kurz verdeutlicht werden, was das für den naturschutzrechtlichen Ausgleich bedeuten würde:

Würde die Grundflächenzahl im Bebauungsplan Nr. 32 um den Wert **0,05 heraufgesetzt**, gingen **1091 m² Hausgartenbiotopfläche** verloren. Dieser Verlust müsste ausgeglichen werden durch eine äquivalente Fläche, z. B. durch die **externe** Anpflanzung einer ca. **765 m²** großen Gehölzfläche, die einen höheren Biotopwert als das Biotop *Hausgarten* hat.

(Bei einer Festsetzung einer GRZ von **0,6** wären das ca. **3.055 m²**.)

Eine Veränderung der Grundflächenzahl kann nur durch eine Bebauungsplanänderung erfolgen, durch die auch der Ausgleich gesichert wird. Eine Planänderung und deren Umsetzung (Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen) ist problematisch und verursacht Kosten.

Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundflächenzahl gehören – wie oben erläutert – zu den **Grundzügen der Planung** (siehe oben: Befreiungsvoraussetzungen des § 31) (§ 31 (2) 1. Halbsatz, BauGB). Wenn dieser Tatbestand vorliegt, ist eine Beurteilung der weiteren erforderlichen Zulässigkeitskriterien des § 31 (2) BauGB nicht mehr erforderlich, da die Bedingung der Zulässigkeit der Befreiung nicht erfüllt ist.

An dieser Stelle werden sie trotzdem für den vorliegenden Fall kurz abgehandelt:

- § 31 (2), Satz 1 Nr. 1: Gründe des Allgemeinwohls erfordern die Befreiung **nicht**,
- § 31 (2), Satz 1 Nr. 2: Abweichungen davon sind städtebaulich **nicht** vertretbar,
- § 31 (2), Satz 1 Nr. 3: die Durchführung des Bebauungsplanes

- führt **nicht** zu einer unbeabsichtigten Härte,
§ 31 (2) Satz 1, letzter Absatz, und die Befreiung ist **nicht** mit den **öffentlichen Belangen** vereinbar (u. a. dokumentiert durch das **Umweltrecht** (Bundesnaturschutzgesetz).

Befreiungen von den festgesetzten Grundflächenzahlen sind nicht möglich, da diese Festsetzungen zu den Grundzügen der Planung gehören, ein Ermessensspielraum ist nicht vorhanden.

Die Verwaltung sieht aus o. g. Gründen keine Möglichkeit, die Abweichung von der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl zuzulassen. Die Befreiung von den Festsetzungen zur Grundflächenzahl kann nicht erteilt werden.

Hinweise:

Im Jahr 2014 wurde bereits eine Abweichung von der im Bebauungsplan Nr. 32 festgesetzten Grundflächenzahl durch den Bau- Sanierungs- und Umweltausschuss abgelehnt. Der Befreiungsantrag wurde nicht genehmigt und hinsichtlich einer bereits vollzogenen Überschreitung der GRZ wurde gegen den Grundstückseigentümer eine Anordnung zur Entsiegelung erlassen.
Die Überschreitung der GRZ war in diesem alten Fall geringer (**0,0369**) als die im jetzt zu behandelnden Antrag.

Im aktuellen Fall kann durch Rückbau von befestigten Flächen erreicht werden, dass der Pool gebaut werden kann (Fläche des Pools: 16,00 m²). Bei Errichtung des Pools sind insgesamt **32,15 m²** Fläche zur Einhaltung der Grundflächenzahl auf dem Grundstück zu entsiegeln, da die Grundflächenzahl bereits aufgrund der baulichen Anlagen im Bestand – also auch ohne Berücksichtigung des jetzt beantragten Vorhabens – widerrechtlich überschritten ist.

Außer der Fläche des Wohnhauses (**87,23 m²**) und der Fläche der Garage (**54 m²**) sind zurzeit auf dem Grundstück bereits **132 m²** befestigte Fläche vorhanden (Fläche des geplanten Pools noch nicht mitgerechnet).

Zum Befreiungsantrag Nr. 2:

Der Antragsteller begehrt die Befreiung von den Festsetzungen zur nichtüberbaubaren Grundstücksfläche – Baugrenze. Er plant, einen Swimmingpool teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

Im Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche auf der Planzeichnung mit Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot) festgelegt. Gemäß der textlichen Festsetzung zur Bauweise, § 2 (6), ist die Überschreitung der Baugrenze mit Nebenanlagen, Garagen und Carports nicht zulässig.

Gemäß § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann die überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt werden.

Baugrenzen sind Baufluchten, die nicht überschritten werden dürfen. Im Bebauungsplan Nr. 32 ist parallel zur Straßenbegrenzung der Erschließungsstraße (Stefan-Zweig-Straße) im Abstand von **5,00 m** von der Grundstücksgrenze, eine **Baugrenze** festgesetzt.

Die Festlegung der Baugrenzen und Baulinien wird in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32 folgendermaßen dargestellt:

„Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenze bzw. durch die Baulinien klar definiert. Um eine große Flexibilität hinsichtlich der

Bebaubarkeit der Grundstücke zu ermöglichen, wurde die überbaubare Grundstücksfläche im gesamten Plangebiet großzügig ausgewiesen.

Die Baugrenzen sind so gewählt, dass angemessene Abstände der Bebauung zu öffentlichen Verkehrsflächen und vorhandenen schützenswerten Grünanlagen gewährleistet bleiben.“

Die Festsetzung zum Ausschluss der Überschreitung mit Nebenanlagen „... ist getroffen worden, um die durch Baugrenzen und Baulinien freigehaltenen Flächen vor jeglicher Bebauung freizuhalten und den sinnvollen Übergang vom öffentlichen und privaten Raum zu ermöglichen.“

Im vorliegenden Antrag überschreitet die Fläche des Pools die Baugrenze um **einen Meter** auf einer Länge von **fünf Metern**.

Im Bebauungsplangebiet sind einige Überschreitungen der Baugrenze zugelassen worden. In fast allen Fällen handelte es sich dabei um Überschreitungen der hinteren (straßenabgewandten) Baugrenze zur Errichtung von Gartengerätehäusern. Infolge dessen wurde auch auf dem hier zur Debatte stehenden Grundstück im Jahr 2008 die Genehmigung zur Errichtung eines Gartenhauses erteilt.

Ob die hinteren Baugrenzen zu den Grundzügen der Planung des Bebauungsplanes gehören, kann bei diesem Bebauungsplan verneint werden.

In der Literatur (BauGB Kommentar, Ernst, Zinkan, Bielenberg, Krautzberger) wird dazu ausgeführt, dass die Abweichung nicht die Grundkonzeption der Planung berühren darf. *„Befreiungen können...nur in Betracht kommen, wenn durch sie von Festsetzungen abgewichen werden soll, die das jeweilige Planungskonzept nicht tragen, oder wenn die Abweichung von Festsetzungen, die für die Grundzüge der Planung maßgeblich sind, nicht ins Gewicht fallen.“*

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die seitliche Baugrenze parallel zur Straßenbegrenzung.

Da die **Baulinie** parallel zur Straße festgesetzt und eingehalten wurde, kann das in der Begründung mit den Festsetzungen zu Baulinie und Baugrenze formulierte Ziel des Bebauungsplanes als hinreichend umgesetzt betrachtet werden.

Weiterhin ist der Befreiung von der Festsetzung zur Baugrenze im vorliegenden Fall zugute zu halten, dass es sich hier um ein Eckgrundstück und um einen atypischen Fall handelt. Die erforderlichen Zulässigkeitskriterien des § 31 (2) BauGB zur Erteilung einer Befreiung von der Festsetzung zur Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 32 sind im vorliegenden Fall ausreichend erfüllt:

Die Grundzüge der Planung sind von der Abweichung in diesem Fall nicht berührt (§ 31 (2) Satz 1, 1. Halbsatz, BauGB), die Abweichung ist städtebaulich vertretbar (§ 31 (2) Nr. 2 BauGB) und die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar (§ 31 (2), letzter Absatz, BauGB).

Aus diesen Gründen empfiehlt die Verwaltung, dem Befreiungsantrag zur Überschreitung der Baugrenze – Befreiungsantrag Nr. 2 – stattzugeben.



ANLAGE 1 Blatt 1.pdf



ANLAGE 1 Blatt 2 u. 3.pdf



ANLAGE 2.pdf