

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

2021116/1

Dezernat: Dezernat 6	aktuelles Gremium Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	Sitzung am: 26.08.2021 TOP: 2.5
Amt: Abteilung 061	öffentlich ja	Vorlagen-Nr.: 2021116/1
	Az.:	erstellt am: 16.07.2021

Betreff

**Bebauungsplan Nr. 3,, Gewerbegebiet Köthen-Ost/Alte Straße“
hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen: Überschreitung der
Baugrenze entlang des Riesdorfer Weges für die Errichtung einer
Überdachung auf dem Grundstück Quellendorfer Straße 9 (Flur 29,
Flurstücke 1007,179/2 und 180/2) - nachträglich -**

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	26.08.2021: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	26.08.2021	laut BV

Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Ina Rauer		17.08.2021

Beschlussentwurf

Der Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss beschließt, die Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze von 5,0 m für die Lagerhalle /Überdachung auf dem Grundstück Quellendorfer Straße 9 gemäß § 31 BauGB nicht zuzulassen.

Gesetzliche Grundlagen:

§ 31 BauGB i. V. m. BP 3 ; § 40 VwVfG,

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

Der Antragsteller hat für das o. g. Grundstück im BP Nr.3, Quellendorfer Straße 9 2009 eine Baugenehmigung erhalten. Danach entsprach die geplante Überdachung in der Größe von 7,0 m x 20,0 m den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.3 (**Anlagen 1 und 2**). Dieses Gebäude wurde jedoch an einer völlig anderen Stelle, mit anderen Maßen und damit rechtswidrig und ohne Baugenehmigung außerhalb des Bauteppichs auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche entlang des Riesdorfer Weges errichtet. (**Anlage 3 - Luftbild**) Darüber hinaus wurde festgestellt, dass die Grünflächen entlang des Riesdorfer Weges und entlang der Grundstücksgrenzen entfernt, komplett beschottert und als Lagerflächen dienen. (**Anlage 4 - Fotos**) Der Grundstückseigentümer wurde aufgefordert, diesen rechtswidrigen Zustand zu beheben.

Mit Schreiben vom 12.04.2021 (**Anlage 5**) beantragt der Eigentümer „die Legalisierung der Überdachung“, d.h. eine nachträgliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 für die Überschreitung der Baugrenze entlang des Riesdorfer Weges von 5,0 m.

Die planungsrechtliche Prüfung erfolgt nach § 30 (1) BauGB:

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und die Erschließung gesichert ist.

Hinsichtlich **der Art und des Maßes der baulichen Nutzung** ist das Vorhaben unter der Voraussetzung, dass die Grünflächen wiederhergestellt werden, zulässig.

Hinsichtlich der festgesetzten **überbaubaren Grundstücksfläche** ist das Vorhaben gemäß § 30 (1) BauGB **nicht** zulässig.

Nach § 31 BauGB sind Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich.

Ausnahmen lässt der Bebauungsplan Nr. 3 ausdrücklich nicht zu.

Bleibt die Prüfung, ob eine Befreiung nach § 31 (2) BauGB möglich ist. Danach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern
oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist
oder
3. die Durchführung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

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

Im vorliegenden Fall wurde die Baugrenze zur öffentlichen Straße Riesdorfer Weg nicht eingehalten.

Laut vorliegendem Luftbild (Anlage 3) ist die komplette nicht überbaubare Grundstücksfläche in Anspruch genommen worden. Von dieser Festsetzung müsste befreit werden.

Voraussetzung für die Erteilung einer Befreiung ist das Vorliegen eines atypischen Einzelfalls.

- Diese Atypik ist hier nicht gegeben.

Der Grundstückszuschnitt ist keine aus der Norm fallende Ausnahme- oder Sonderfall. Im Verhältnis zum restlichen Geltungsbereich handelt es sich hier nicht um einen atypischen Einzelfall.

Als weitere Voraussetzung für die Erteilung einer Befreiung dürfen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die planerische Konzeption darf nicht in Frage gestellt werden.

Im Bebauungsplan wurde die Festsetzung für die vordere Baugrenze gezielt getroffen, um die vorderen Grundstücksbereiche zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche von der Bebauung (Baukörper) freizuhalten.

Dies wäre nicht mehr gegeben. Gegen die städtebauliche Regel /Festsetzung der Baugrenze wird massiv verstoßen.

Auch die unter § 31 (2) BauGB genannten Alternativen liegen nicht vor:

zu 1. - Gründe des Wohls der Allgemeinheit erfordern diese Befreiung nicht.

zu 2. - Die städtebauliche Vertretbarkeit liegt wie oben beschrieben nicht vor.

zu 3. - Die Durchsetzung der Planung führt nicht zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte, denn die verbleibende Grundstücksfläche ist problemlos mit der Überdachung bebaubar. In diesem Fall lag eine ordnungsgemäße, dem Bebauungsplan entsprechende Baugenehmigung vor, gegen die der Eigentümer bewusst verstoßen hat. Hier handelt es sich um einen Betrieb des Baugewerbes. Eine nachträgliche Legalisierung des Rechtsverstoßes ist kann aus den genannten Gründen nicht erfolgen.

Diese Abweichung ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Im Zuge des einheitlichen Verwaltungshandelns kann im vorliegenden Fall keine andere Entscheidung getroffen werden.

Die Zulassung wäre eine Ungleichbehandlung gegenüber den Eigentümern, die Ihre Gebäude nach den Vorschriften des Bebauungsplanes aufgestellt haben. Die Verwaltung ist zur sachgerechten Ermessensausübung gemäß § 40 VwVfG verpflichtet. Fehlerhaftes Ermessen ist folglich rechtswidrig.

Der vorliegende Tatbestand rechtfertigt die Erteilung einer Befreiung nach § 31 (2) BauGB für die Errichtung der Überdachung auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche nicht.



Anlage1_AuszugBP3.pdf



Anlage2_Baugenehmigung.pdf



Anlage3_LuftbildmitDarstellungderBaugrenzenundGruenflächen.pdf



Anlage4_Fotos.pdf



Anlage5_AntragaufBefreiung.pdf