

Stadt Vetschau/Spreewald

Beschlussvorlage öffentlich	Vorlage-Nr: AZ: Datum: Amt: Verfasser:	BV-StVV-065-14 4.1-le 10.11.2014 Fachbereich Bau Anke Lehmann				
Beratungsfolge			Anw.	Dafür	Dag.	Enth.
04.12.2014 Stadtverordnetenversammlung Vetschau/Spreewald						
Betreff Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 "Spreewaldblick" der Stadt Vetschau/Spreewald für ein Bauvorhaben auf dem Flurstück 451, Überschreitung der Baugrenze						

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/ Spreewald stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Spreewaldblick“, auf der Grundlage des § 31 BauGB in der derzeit geltenden Fassung, zu. Die Abweichung vom Bebauungsplan umfasst die Überschreitung der Baugrenze im Baufeld 4 (siehe Anlage) mit einer Gebäudewand des Haupt- und Nebengebäudes um ca. 3 m.

Beschlussbegründung:

Mit Antrag auf Bauvoranfrage beabsichtigt der Bauherr die Errichtung eines barrierefreien Einfamilienwohnhauses (Typ Bungalow) sowie Nebengebäude. Aufgrund der Kubatur wird die Baugrenze welche auf den Bau Feld 4 von 1,5 m bis 6,7 m verschwenkt verläuft, um ca. 3 m überschritten.

Die Einvernehmenserklärung zum Bauvorhaben im Geltungsbereich des B-Planes (FS 451) erfordert deshalb eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

„Der Gesetzgeber stellt mit dem § 31 des Baugesetzbuches ein Instrument zur Verfügung, das trotz Rechtsbindung an den als Satzung beschlossenen Bebauungsplan im Interesse der Einzelfallgerechtigkeit und der Wahrung der Verhältnismäßigkeit für Vorhaben, die den Festsetzungen zwar widersprechen sich aber mit den planerischen Vorstellungen in Einklang bringen lassen ein Mindestmaß an Flexibilität schafft.... Durch das Erfordernis der Wahrung der Grundzüge der Planung stellt der Paragraph sicher, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht durch Verwaltungsakt außer Kraft gesetzt werden“. Eine Beschlussfassung durch die STVV ist somit erforderlich.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die Stadt Vetschau/Spreewald aus nachfolgenden Gründen zustimmen:

1. Für den Verlauf der Baugrenze bestanden im B-Plan ausschließlich gestalterische Gründe. Die Fragen dieser Stadtgestaltung liegen vollständig in der Verantwortung der Stadt. Sicherheitsabstände o. ä. „gewichtige Gründe“ gibt es nicht. Ein Abweichen von der Baugrenze durch das Wohngebäude stellt keine wesentliche Abweichung von den ursprünglichen gestalterischen Zielen für den Standort (eine „organische“ Bauungsstruktur) dar.

2. Auch ist die Stadt zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes von der damaligen Nachfrage nach der Bauform des „klassischen“ Eigenheimes mit ausgebautem Steildach und einer dementsprechend relativ kleinen Grundfläche ausgegangen. Unter diesen Umständen konnte bei allen Grundstücken trotz des teilweise relativ tiefen Vorgartenbereiches (Abstand Baugrenze - Straßenbegrenzungslinie) von einem angemessen großen geschützten

Gartenbereich hinter dem Hauptgebäude ausgegangen werden. Ein „Pochen“ auf den Vorgarten bedeutet bei einem Bungalowtyp (allgemein großflächig) den Verlust des privaten Gartens und damit der Wohnqualität. Das wäre eine unzumutbare unangemessene Härte, die (gemessen an den ursprünglichen Gestaltungszielen) durch keine positiven Effekte begründet ist.

3. Die Stadt hat keine Regelung für Garagen getroffen, somit sind Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Nach § 23 (5) BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S. des § 14 zugelassen werden.

4. Der Zielstellung einer lockeren Bebauung mit hohem Grünanteil wird nicht widersprochen. Die Begründung des Bebauungsplanes geht von 35 Parzellen aus. Die Stadt hat 32 Grundstücke parzelliert, eine Verdichtung des Bebauungsplangebietes wurde somit nicht vorgenommen.

5. Eine Beispielwirkung kann nicht befürchtet werden. Das ist der Tatsache geschuldet, dass der Großteil der Grundstücke bebaut ist und dass nur dieses Wohngebiet (abweichend von anderen Baugebieten) diese speziellen Gestaltungsziele verfolgt hat und entsprechende Festsetzungen aufweist.

Beachte: Ausschließungsgründe nach § 22 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg.

Finanzielle Auswirkungen:

JA: NEIN: X

Betrag:

Aufwand / Auszahlung aus dem Produkt:	
Ertrag / Einzahlung in Produkt	
Konto / Maßnahme:	

Mittel stehen zur Verfügung

JA: NEIN:

gem. Haushaltsplan (Produkt / Konto / Maßnahme)	
im Rahmen des Budgets	
Über / Außerplanmäßig - gemäß Beschluss der StVV (Beschlussnummer und Beschlussdatum angeben)	
oder	
- gemäß Verwaltungsverfügung gemäß § 5 Abs. 3 der Haushaltssatzung (Datum der Verfügung angeben)	

Stellungnahme Fachbereich Finanzen:

Mitarbeiter

Sachbearbeiter

Fachbereichsleiter

Bürgermeister