



## Antrag auf Befreiung

Vorlage Nr.: 2023/0767  
Verantwortlich: OV Grö

## Beratungsfolge dieser Vorlage

| Gremium                  | Termin     | TOP | ö                                   | nö                       | Ergebnis |
|--------------------------|------------|-----|-------------------------------------|--------------------------|----------|
| Ortschaftsrat Grötzingen | 26.07.2023 | 8.1 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |          |

### Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, Neubau einer Einfriedung, Augustenburgstraße 36, 36a, Flurstück 2642/1

Für das Baugrundstück existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan: 694a – Augustenburgstraße (Tunnel B10), Stadtbahn Berghausen, Wiesenäckerweg.

§30 (1) BauGB: Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Aus einem Schreiben des Bauordnungsamtes geht hervor, dass für das Bauvorhaben bereits ein Bauantrag gestellt wurde, der aber mangels Sachbescheidungsinteresse vom Bauordnungsamt zurückgegeben wurde. Begründung: das eingereichte Bauvorhaben ist genehmigungsfrei. Allerdings ist der Hinweis auf eine notwendige Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten, was in dem Fall aufgrund der beantragten Höhe des Sichtschutzzaunes auch richtig ist.

Gem. §31 Abs 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans („kann“) befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Da es laut Begründung beabsichtigt ist, mit der Baumaßnahme lediglich einen Sichtschutz für die Terrasse im Hofbereich zu erreichen, entfallen die Befreiungsgründe 1 und 3 komplett. Betrachtet man das Umfeld, ist auch eine städtebaulich vertretbare Abweichung nicht gegeben, da alle bestehenden Einfriedigungen die vorgeschriebene Höhe von 1,0m einhalten und es sich größtenteils um lebende Einfriedigungen handelt. Die geplante Sichtschutzmauer mit Toreinfahrt in Höhe von 1,80m wird dieses einheitliche, städtebauliche Gestaltungselement nachhaltig stören und ist somit auch nicht mit öffentlichen Belangen vereinbar.

Ein weiteres Argument ist im § 2.2.2 des Bebauungsplans bereits enthalten. Die Formulierung lautet nämlich:

*Einfriedigungen der Grundstücke sind im Vorgartenbereich bis zu einer Höhe von maximal 1,0m zulässig.* Die zulässige Höhe wird also fast um das doppelte überschritten.

*Als Einfriedigungen sind Holz und Metallzäune und Hecken möglich.* Mauerwerk ist als Material also ebenfalls nicht vorgesehen und zulässig.

(...); *als Sichtschutz in Terrassenbereichen* (sind Einfriedigungen im rückwärtigen Grundstücksbereich) *bis maximal 2,0m Höhe auf eine Länge von 3,0m gemessen von der Außenwand der Gebäude zulässig.*

Dies bedeutet, der gewünschte Sichtschutz ist im rückwärtigen Grundstücksbereich umsetzbar und bedarf keiner Einfriedigung als Sichtschutzwand und somit auch keiner Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die beantragte Befreiung ist aufgrund der oben genannten Gründe aus Sicht der Ortsverwaltung nicht genehmigungsfähig.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortschaftsrat stimmt der Stellungnahme der Ortsverwaltung zu und lehnt den Befreiungsantrag ab.