

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2021/067
öffentlich		
Datum 17.08.2021	Aktenzeichen	Federführend: Frau Hadler

Betreff

Bebauungsplan Nr. 38 - Antrag auf Änderung

Beratungsfolge Gremium Umweltausschuss Bau- und Planungsausschuss	Datum 08.09.2021 15.09.2021	Berichterstatter		
Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung:				

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag wird **nicht** entsprochen. Ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 im nordöstlichen Bereich des Starweges zwischen Ahrensfelder Weg und dem Wanderweg zur Vogelschar zur Schaffung von Baurecht für eine durchgängige, rückwärtige Bebauungsmöglichkeit wird **nicht** eingeleitet. Es wird weiterhin das Ziel verfolgt, die rückwärtig liegenden, landschaftlichen Freiräume zu schonen.

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 21.04.2021 unter Tagesordnungspunkt 6.2.2 wurde bereits darüber berichtet, dass ein Interesse auf Seiten mancher Grundeigentümer*innen besteht, den Bebauungsplan Nr. 38 im nordöstlichen Abschnitt des Starweges, zwischen Ahrensfelder Weg und dem Wanderweg Zur Vogelschar, ändern zu lassen, um Baurecht für eine rückwärtige Bebauung zu erhalten. Die Verwaltung empfahl, kein Bauleitplanverfahren für das skizzierte Gebiet durchzuführen, zumal der geringe Abstand zu dem angrenzenden Waldstück allenfalls dazu führen dürfte, ergänzende Anbaumöglichkeiten zu schaffen. Vielmehr sollte der gesamte Geltungsbereich hinsichtlich Nachverdichtung, Flächenversiegelung und Lage von Carports/Garagen überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Dieser Einschätzung schloss sich der Ausschuss an.

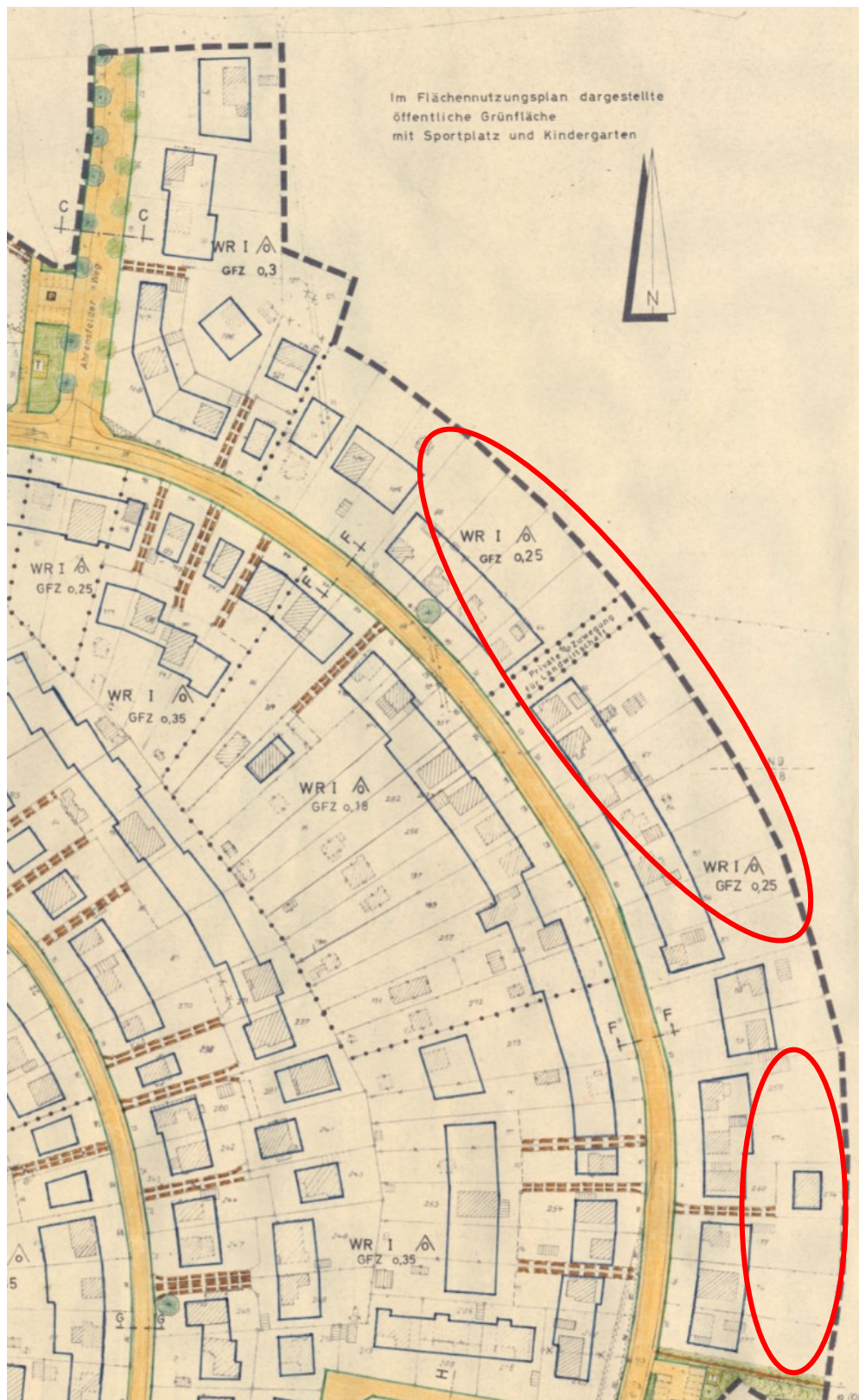


Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 38 – Darstellung des Bereichs, in dem der Wunsch besteht, dass der Bebauungsplan geändert wird (rote Umrandung) (Bebauungsplan Nr. 38: Ausschnitt und eigene Darstellung)

Daraufhin reichten die Antragsteller*innen einen begründeten Antrag ein (s. Anlage 1). Die Antragsteller*innen haben den Wunsch, durch Änderung des Bebauungsplanes Bau-recht für ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten auf ihrem rückwärtigen Grundstücksteil zu erhalten. Die Genehmigung ohne Änderung des Bebauungsplans kann nicht in Aussicht gestellt werden, da der Bebauungsplan kein hinteres Baufeld festsetzt und die Anwen-dungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB (Befreiungen) nicht vorliegen. (Sollten die Antragsteller*innen dennoch einen diesbezüglichen Antrag stellen wollen, wäre dieser bei der Bauaufsicht einzureichen.)

In ihrem Antrag führen die Antragsteller*innen Beispiele an, in denen die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans von den Festsetzungen, ihrer Einschätzung nach, abweicht (s. Anlage 1). Bevor darauf im Einzelnen eingegangen wird, sollte zunächst al-lerdings hinsichtlich einiger Begrifflichkeiten eine Klarstellung vorgenommen werden, da-mit die nachfolgenden Ausführungen verständlich werden:

Ausnahmen: Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorge-sehen sind (§ 31 Abs. 1 BauGB). Diese werden entweder in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans benannt oder sind durch die Festsetzung der Art der Nutzung der BauNVO zu entnehmen (jeweils die dritten Absätze der §§ 2 bis 9 BauNVO).

(Im Bebauungsplan Nr. 38 wurden keine Ausnahmen vorgesehen und deshalb auch keine erteilt.)

Befreiungen: Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich 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 füh-ren würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffent-lichen Belangen vereinbar ist (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Abweichungen nach BauNVO: In der BauNVO sind mögliche Abweichungen beschrieben, die im pflichtgemäßem Ermessen der Gemeinde zugelassen werden können. Das sind zum Beispiel geringfügige Abweichungen von den Baugrenzen. Die Festsetzung einer Baugrenze ist immer mit einer solchen Abweichungsmöglichkeit verbunden.

Änderungen: Eine Änderung des Bebauungsplans stellt ein förmliches Verfahren dar. Die-se beantragen die Antragsteller*innen mit ihrem Schreiben.



Abbildung 2: Luftbild – Darstellung des Bereichs, in dem der Wunsch besteht, dass der Bebauungsplan geändert wird (rote Umrandung) (Luftbild: Bildflug OD 2020 und eigene Darstellung)

Zu den im Antrag aufgeführten Beispielen:

- Starweg 39: Hier wurde keine Befreiung vom Bebauungsplan erteilt. Das vordere Gebäude genießt Bestandsschutz und darf sich außerhalb der Baugrenze befinden, da es bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans 1978 vorhanden war. Eine Vorgabe, dass eine zweite Baureihe nicht zulässig ist, gibt es als solche nicht. Stattdessen gibt es Baugrenzen, die bei Neubauten hier vor allem die Lage von Hauptgebäuden und größeren Nebenanlagen vorgeben. Die Festsetzung „Einzelhäuser“ regelt lediglich, dass nur allseits freistehende Gebäude/Baukörper von höchstens 50 m Länge errichtet werden dürfen. Sie müssen Abstand, entsprechend der Vorgaben des Landesrechts, zu den Nachbargrenzen einhalten. Nicht geregelt wird hierdurch die Zahl auf einem Grundstück zulässiger Gebäude oder die Zahl der zulässigen Wohneinheiten.
- Starweg 71: Hier hat es im Jahr 2005 eine Befreiung von den Baugrenzen gegeben.
- Starweg 49: Es gibt hier keine Baulinie, sondern nur eine Baugrenze. Es liegt auch keine ersichtliche oder genehmigte Überschreitung vor.
- Starweg 51:
 1. Es gibt hier keine Baulinie, sondern nur eine Baugrenze. Gemäß § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Eine Befreiung vom Bebauungsplan liegt nicht vor.
 2. Gemäß § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO können außerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist. Gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO gilt das Gleiche für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Letzteres trifft zum Beispiel auf Garagen und Carports zu. Da hier die Größe der Nebenanlagen von den Vorgaben des Bebauungsplans abweicht, sind diese nicht genehmigungsfähig.

Der Bebauungsplan ist 1978 in Kraft getreten, bevor der Wald 1994 als Ausgleichsmaßnahme für das Baugebiet Gartenholz angepflanzt wurde. In Anwendung des Landeswaldgesetzes wurde später im Einzelfall und unter Brandschutzaufgaben eine (begrenzte) Unterschreitung des Waldabstands zugelassen. Im Rahmen der Prüfung hat sich aber auch ergeben, dass der Wald in einzelnen Bereichen voraussichtlich zurückzubauen ist. Dies ist jedenfalls dort der Fall, wo die Bebauung bereits vor der Anpflanzung des Waldes genehmigt wurde.

Die Antragsteller*innen sprechen das Thema Gleichbehandlung an. Sie führen einen Satz an, den sie vermutlich in dem Artikel „Bebauungsplan: Ausnahmen, Befreiungen, Abweichungen“ von Herrn Dr. Hubertus Schulte Beerbühl, erschienen auf www.dabonline.de, gefunden haben. Dieser bezieht sich jedoch lediglich auf die Ermessensausübung und damit auf den Fall, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung vorliegen.

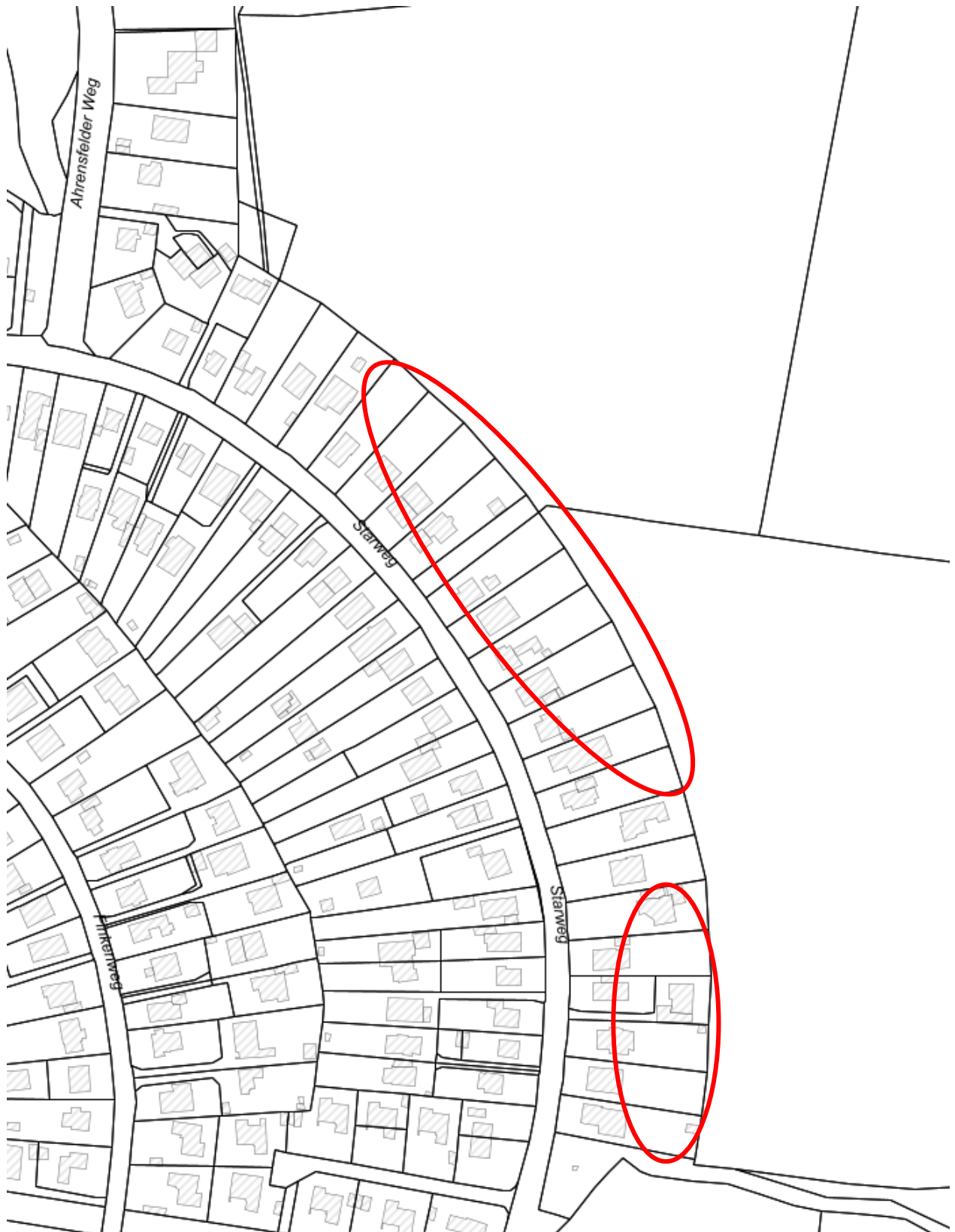


Abbildung 3: Kataster – Darstellung des Bereichs, in dem der Wunsch besteht, dass der Bebauungsplan geändert wird (rote Umrandung) (Kataster: Alkis Stand 01.04.2021 und eigene Darstellung)

Dass es eine Vielzahl gleichgelagerter Fälle gibt, ist im Regelfall nur bei einer nicht sachgerechten Genehmigungspraxis möglich, denn Befreiungen dürfen nur in atypischen Fällen erteilt werden. Es kann im Fall einer vorangegangenen, nicht sachgerechten Genehmigungspraxis tatsächlich keine Ablehnung aufgrund einer anderen Ermessensentscheidung erteilt werden, Grund für die erforderliche Ablehnung wäre dann aber das Fehlen der Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB¹. Es gibt keine Gleichbehandlung im Unrecht.

Im maßgeblichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 38 östlich des Starwegs gibt es zudem weder einen gänzlich gleichgelagerten Fall zum Vorhaben der Antragsteller*innen, noch eine Vielzahl gleichgelagerter Fälle.

Die Antragsteller*innen betrachten in ihrem Schreiben die vermeintlichen Abweichungen vom Bebauungsplan zudem in ihrer Summe. Allerdings sind die erteilten Abweichungen zumeist hinsichtlich der einzelnen Festsetzungen zu betrachten. So kann bei regelmäßiger Befreiung von der Festsetzung der Baugrenze diese Festsetzung zum Beispiel „funktionslos“ werden.

Der Grundzug der Planung bezüglich der festgesetzten Baugrenzen in dem Gebiet wurde durch die Befreiung auf dem Grundstück Starweg 71 lokal vielleicht „nachhaltig gestört“, sodass auf diesem Grundstück eine kleinere, weitere Befreiung von den Baugrenzen nicht weiter ins Gewicht fallen würde. Die Festsetzung der Baugrenzen ist durch diese Befreiung jedoch nicht „funktionslos“ geworden und deshalb im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans, und bei Abriss und Neubau auch auf dem Grundstück Starweg 71, weiterhin anzuwenden. Der Grundzug der Planung war hier, die landschaftlichen Freiräume zu schonen, indem eine rückwärtige Bebauung ausgeschlossen wurde (s. Begründung zum Bebauungsplan). Dies ist in einem überwiegenden Teil des Gebiets, d. h. auf den anderen Grundstücken ohne rückwärtiges Baufenster, weiterhin möglich.

Hinsichtlich der anderen Festsetzungen wurden in den von den Antragsteller*innen vorgebrachten Beispielen keine Befreiungen erteilt.

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; auf die Aufstellung besteht kein Anspruch (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB).

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 38

¹ Vgl. Söfker Mai 2019: § 31. Rn. 61. In: Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger (Hg.): Baugesetzbuch. Kommentar. Verlag C.H.Beck.