☐ **ZENTRALE ERLEDIGT**

Vorlage	**72**	**2019**	**Zur Kenntnis** **Öffentlich**

TOP: **Bebauungsplan Nr. 76 „Nördlich der Alten Fuhrherrenstraße“; hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen zu Traufhöhe und Dachneigung für ein Gruppenferienhaus**

Kosten €:	**Hsh.-Stelle:**		**Hshjahr: 2019**
Produktkosten €:			
Mittel stehen			

			Beratungsergebnis:						
Beratungsfolge	**Sitzungstermin**	**TOP**	**einst.**	**ja**	**nein**	**Enth.**		**Sachbearbeiter/in**	[redacted]
BUFA	**04.06.2019**								
VA	**13.06.2019**							**Aktenzeichen**	
Rat CLZ	**20.06.2019**							**Datum**	**21. Mai 2019**
								Protokollauszug erforderlich	**x**

Beteiligte Stellen:

	1	**2**	**3**	**4**	**Stabstelle Stadtplanung…**	**Stabstelle Digitalisierung…**	**GB**	**PR**	**81**	**Stadtw.**	**KBG**
			x								
Protokollauszug erforderlich	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Beschluss-Alternative 1 (keine Zustimmung zur Befreiung):

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 76 „Nördlich der Alten Fuhrherrenstraße“ wird nicht zugestimmt. Die Stadt versagt ihr gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zu einer vom Bebauungsplan abweichenden Traufhöhe und Dachneigung.

Beschluss-Alternative 2 (Zustimmung zur Befreiung):

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 76 „Nördlich der Alten Fuhrherrenstraße“ wird zugestimmt. Die Stadt erteilt ihr gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zu einer vom Bebauungsplan abweichenden Traufhöhe von 5,70 m und einer Dachneigung von 27 Grad.

Begründung:

Mit Posteingang am 7. Mai wurde der Stadt ein Antrag auf Befreiung von zwei Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 76 „Nördlich der Alten Fuhrherrenstraße“ übermittelt. Die Bauherren [redacted] haben kürzlich ein Grundstück im privaten Baugebiet auf der Nordseite der „Alten Fuhrherrenstraße“ in Buntenbock erworben. Sie planen darauf den Neubau eines größeren Ferienhauses, das sich für Gruppen eignen soll. Sie möchten in zwei Punkten von den Festsetzungen abweichen, wobei die maximal zulässige Firsthöhe eingehalten würde (das Haus hätte höhere Seitenwände und geringere Dachneigung):

Festsetzung zur maximalen Traufhöhe:	**5,70 m**	statt 4,25 m im B-Plan
Festsetzung zur Dachneigung:	**27 Grad**	statt 35-50 Grad in der ÖBV zum B-Plan

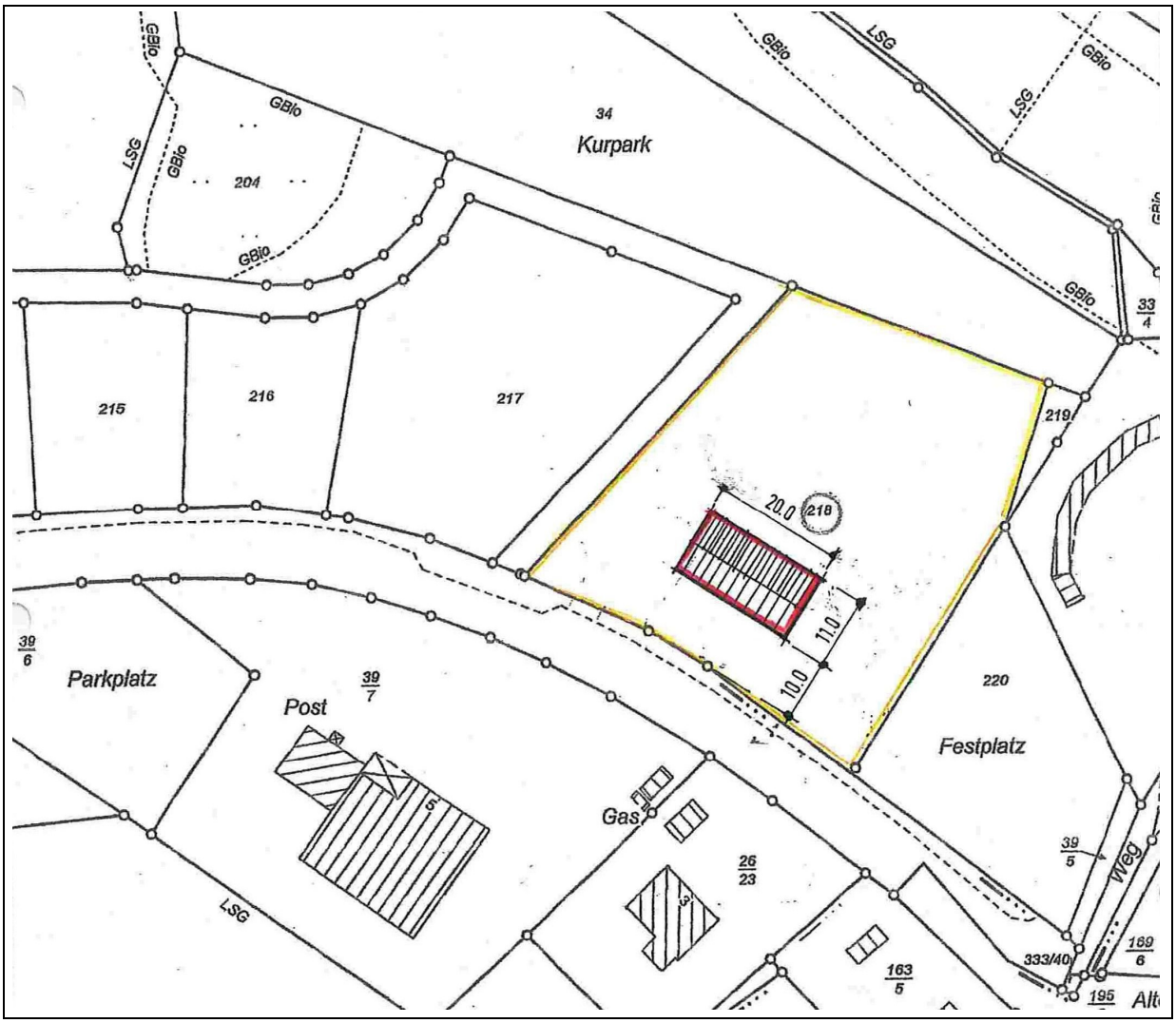
Zur Zulässigkeit des Gruppenferienhauses als Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan von 2006 setzt ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Laut § 13 a BauNVO gelten **Ferienhäuser** im WA als „nicht störender Gewerbebetrieb“ im Sinne von § 4 (3) Nr. 2 und damit als eine im Grundsatz ausnahmsweise zulässige Art der baulichen Nutzung.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen kann die Gemeinde die für das WA musterhaft genannten Arten der baulichen Nutzung abwandeln (sog. „Gliedern“). Für die genannten Ausnahmen gibt es drei Möglichkeiten: Die Gemeinde stuft sie zur allgemeinen Zulässigkeit hoch, belässt sie als Ausnahme oder schließt sie aus.

Bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 76 hat die Stadt drei nach BauNVO-Muster mögliche Ausnahmen komplett ausgeschlossen: Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Verwaltungen. Die nach Muster mögliche Ausnahme für die Art der baulichen Nutzung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ wurde als Ausnahme beibehalten und festgesetzt.

Das geplante Gruppenferienhaus ist also laut B-Plan ausnahmsweise zulässig. Da der Rat seine Planungshoheit in diesem Punkt bereits ausgeübt hat, entscheidet die Verwaltung allein über das Einvernehmen zu dieser Ausnahme nach § 31 (1) BauGB, während über Befreiungen nach § 31 (2) BauGB der Rat zu entscheiden hat.



Lageplan im Befreiungsantrag zum geplanten Standort an der „Alten Fuhrherrenstraße“

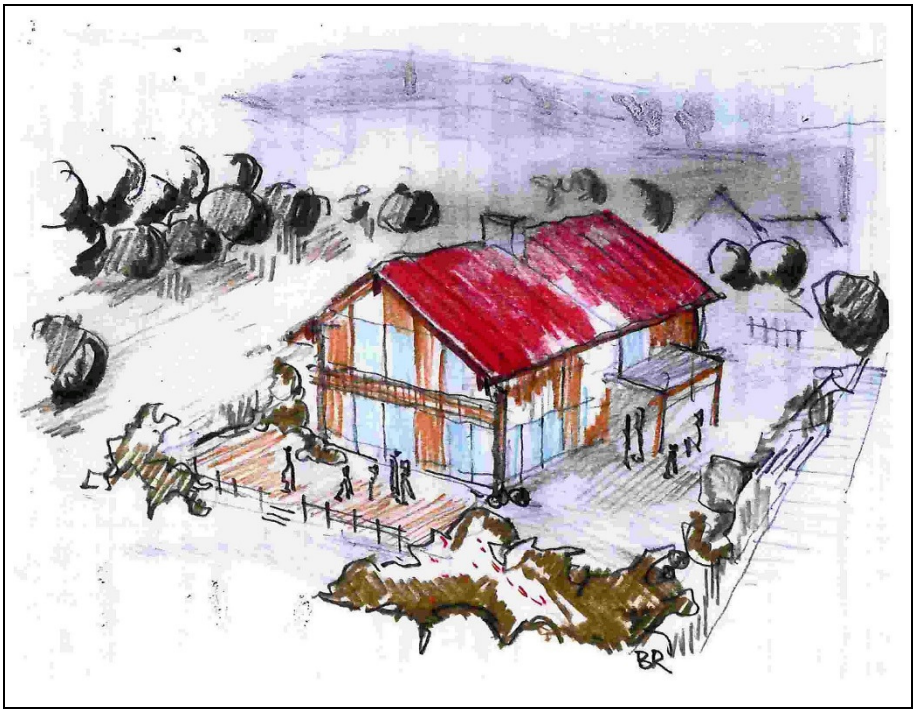
Antrag auf Befreiung für Traufhöhe und Dachneigung

Während sich ein Antrag auf Ausnahme auf etwas im B-Plan Vorgesehenes bezieht, geht es bei einem Antrag auf Befreiung um eine Abweichung von der Planung, für die der Rat seine Planungshoheit noch nicht ausgeübt hat. Daher hat der Rat über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu Befreiungen zu entscheiden.

Die Antragsteller möchten in zwei Punkten von den Festsetzungen abweichen:

Festsetzung zur maximalen Traufhöhe:	**5,70 m**	statt 4,25 m im B-Plan
Festsetzung zur Dachneigung:	**27 Grad**	statt 35-50 Grad in der ÖBV zum B-Plan

Die Antragsteller haben ihrem Antrag zwei Illustrationen beigefügt:



Skizze im Antrag zur geplanten Ansicht von der „Alten Fuhrherrenstraße“

Abbildung 1: „Vorbild“ für Gruppenferienhaus Buntenbock

Die Antragsteller haben ihren Befreiungsantrag wie folgt begründet:

Das Gruppenferienhaus steht auf dem Baugrundstück WA 3 in direkter Nachbarschaft zum Kurpark und einer Druckerei und bietet sich laut Bebauungsplan für eine besondere Bebauung an. Das Gruppenferienhaus wird auf dem ca. 3200 m2 großen Grundstück einige Meter zurückgesetzt von der Straße stehen und befindet sich somit nicht in direkter Linie mit den anderen Einfamilienhäusern des Baugebietes.

Durch den geplanten Standort des Hauses am südlichen Rand des Grundstücks würde sich ein Abstand von ca. 35 m bis zum nächsten Haus auf dem westlichen Nachbargrundstück ergeben. Das Nachbargrundstück ist zusätzlich durch einen öffentlichen Weg von unserem Grundstück getrennt.

Die Gebäude in direkter Umgebung (Kurparkgebäude, Druckerei, Wohnhaus auf der gegenüberliegenden Straßenseite südlich der Druckerei) liegen nicht im Gebiet des Bebauungsplans und weisen somit unterschiedliche Bauweisen sowie Dachformen- und Neigungen auf.

Das Grundstück ist von der Straße aus abschüssig, es wird sich die Sohle des Erdgeschosses ca. 1,50 m unter dem Niveau der Straßendecke befinden. Dadurch würde -bezogen auf das Niveau der Straßendecke – die Höhe der Traufe den Gebäuden entsprechen, die bereits im Bereich des Bebauungsplans errichtet sind und deren Erdgeschoßsohlen sich auf dem Niveau der Straßendecke befinden

Geplant ist ein schlichtes Haus mit der Optik einer Harzer Scheune mit einem harztypischen Hausbeschlag aus unbehandeltem Lärchenholz.
Ein solches Haus würde sich an dieser Stelle gut in das Ortsbild von Buntenbock einfügen.

Das Gruppenferienhaus soll von der Form und den verwendeten Baumaterialien dem Haus auf dem Bild entsprechen.

Eine größere Traufhöhe würde die Wirtschaftlichkeit des Hauses deutlich verbessern, da die Räume im Dachgeschoß besser nutzbar wären. Für die Unterbringung von ca. 25 Personen im Haus wäre dies ein deutlicher Vorteil.

Somit könnte auf die Errichtung von Dachgauben verzichtet werden und die durchgängige Dachfläche kann eine Aufdachdämmung erhalten. Die Energieeffizienz des Hauses kann dadurch verbessert werden, auch durch die bessere Montagemöglichkeit von Solaranlagen.

Was regelt das Baugesetzbuch (§ 31 BauGB) zu Befreiungen?

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden,

wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. die 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 führen würde

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

Zusammengefasst sind laut § 31 (2) BauGB folgende Kriterien zu erfüllen:

- Grundzüge der Planung nicht berührt
- Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar
- a) Erforderlichkeit aus Gründen des Allgemeinwohls oder
  b) städtebaulich vertretbare Abweichung oder
  c) nicht beabsichtigte Härte

Aus Sicht der Verwaltung würden durch die Befreiung zwei **Grundzüge der Planung berührt**:

1. **Dachneigung:** Der Rat hat 2006 ausdrücklich durch eine Örtliche Bauvorschrift zum B-Plan die zulässige Dachneigung geregelt, damit sich die Neubauten in den Bestand der Wohnhäuser an der „Alten Fuhrherrenstraße" einfügen. Dabei lässt die Festsetzung von 35-50 Grad ausreichend gestalterischen Spielraum. Bei einem früheren Befreiungsantrag anderer Bauherren hat der Rat die Befreiung für eine geringere Dachneigung abgelehnt, insbesondere weil es sich um einen Neubau handelte und es keine technischen Zwänge für eine geringere Dachneigung gab.

2. **Traufhöhe:** Der Rat hat 2006 eine maximale Traufhöhe von 4,25 m festgesetzt. Dieses Maß reicht aus, um ein eingeschossiges Wohnhaus mit etwas Sockel, normaler Geschosshöhe und kleinem Kniestock (Drempel) zu errichten. An diese Festsetzung haben sich die bisherigen Bauherren im Gebiet gehalten.

   Durch eine Befreiung für zusätzliche 1,45 m würde ein komplett anderer Haustyp möglich. Dieser ist für sich genommen ein sinnvoller Entwurf, weil das Obergeschoss auch über die Seitenwände belichtet werden kann und ohne Gauben auskommt. Dieser Haustyp hat aber kein Vorbild im Baubestand an der „Alten Fuhrherrenstraße".

   Zugunsten der Befreiung kann lediglich argumentiert werden, dass das Baugrundstück sich etwas von den anderen unterscheidet: Es befindet sich am äußersten östlichen Rand des Baugebiets und dort gegenüber vom ehemaligen Dorfgemeinschaftshaus (Oberharzer Druckerei Fischer & Thielbar GmbH) mit seiner ebenfalls geringeren Dachneigung und es liegt – derzeit - tiefer als die Straße und die westlichen Baugrundstücke.

Die nachbarlichen Interessen und die öffentlichen Belange wären nach Ansicht der Verwaltung durch die Befreiung nicht berührt.

Beim weiteren zu erfüllenden Kriterium fallen a) und c) weg. Allgemeinwohl kommt in diesem Fall gar nicht in Frage. Und „nicht beabsichtigte Härte" bezieht sich auf Fälle, in denen die Planung etwas nicht vorhergesehen hat und es praktisch unmöglich ist, sich an den B-Plan zu halten.

Es bliebe also nur b), die städtebauliche Vertretbarkeit. Nach Ansicht der Verwaltung wäre die beantragte Befreiung an sich städtebaulich vertretbar, wenn der Bebauungsplan nicht ausdrücklich eine andere Gestaltung vorgesehen hätte.

➔ **Wegen des Widerspruchs zu den Grundzügen der Planung sind die Kriterien des § 31 (2) BauGB nicht erfüllt und eine Befreiung ist nach Auffassung der Verwaltung nicht zu befürworten.**

Gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB

Über einen Antrag auf Befreiung nach § 31 BauGB entscheidet die Untere Bauaufsicht im Einvernehmen mit der Gemeinde. Kommunalrechtlich liegt die Entscheidung der Stadt beim Rat.