

Gemeinde Grafenberg
Landkreis Reutlingen



BERATUNGSVORLAGE

Aktenzeichen	632.6-Kul/Jä
Gemeinderatssitzung am	26.07.2022
Tagesordnungspunkt	11 öffentlich
Beratungsvorlage	Nr. 54/2022

Baugesuch 8/2022
Bauantrag Flurstück 1439/2, Goethestraße, veränderte Ausführung
Carport
Entscheidung Einvernehmen

Beschlussvorschlag

1. Der veränderten Ausführung des Carports wird zugestimmt.
2. Für die Überschreitung der Baugrenze im dargestellten Umfang wird gem. § 31 i.V. mit § 36 BauGB das Einvernehmen erteilt.

Grafenberg, den 15.07.2022


Volker Brodbeck
Bürgermeister

Sachdarstellung und Begründung

Am 22.03.2019 wurde für das Grundstück Flst. 1439/2 die Errichtung eines Carports sowie eine Dachaufstockung und Dachgaube beantragt. Am 12.04.2019 wurde hierzu das Einvernehmen der Gemeinde erteilt. Das Vorhaben wurde am 04.06.2019 genehmigt. Inhalt der Genehmigung war auch die Überschreitung der Baugrenze mit der Balkonerweiterung im Süden des Grundstücks sowie die Zulassung des Pools in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Der Carport wurde nicht wie genehmigt gebaut. Am 02.06.2022 wurde ein Antrag auf Genehmigung der veränderten Ausführung des Carports und ein Antrag auf Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze gestellt.

Der Carport überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze auf einer Fläche von 6,25 m x 3,60 m (22,5 m²).

Überschreitung der Baugrenze

Für dieses Baugesuch relevanten Regelungen und Festsetzungen ergeben sich aus dem Bebauungsplan „Ziegelwasen, 1. Änderung“.

Nach Ziffer 1.6 des Textteils des Bebauungsplans sind Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zulässig. Lediglich offene (nicht überdachte) Stellplätze sind in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. Je Wohnung sind 2 Stellplätze erforderlich.

Stellungnahme:

Befreiungen nach § 56 Abs. 5 LBO können erteilt werden, wenn Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern oder die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde **und** die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Gründe des Allgemeinwohls machen die Abweichung nicht erforderlich. Insofern kann eine Befreiung nur erteilt werden, wenn die Einhaltung der Vorschrift im

Einzelfall – also für die Bauherrschaft – zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Im Antrag auf Befreiung wird verwiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits einer Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze durch einen Carport zugestimmt wurde.

Vergleichsfälle

1. Ebenfalls in der Goethestraße auf derselben Straßenseite wurde im Jahr 2005 ein Carport außerhalb der Baugrenze genehmigt. Zum damaligen Sachverhalt ist auszuführen, dass auf Grund ursprünglicher Planungen im Jahr 1995 eine Änderung des Bebauungsplans für das gesamte Gebiet vorgesehen war. Das Landratsamt hatte mitgeteilt, dass das Vorhaben durch die Überschreitung der Baugrenze nicht genehmigungsfähig ist. Der Bauherr hat sein Vorhaben dann verkleinert, so dass das Landratsamt eine Befreiung signalisiert hatte. Somit war eine Änderung des Bebauungsplans nicht mehr erforderlich und wurde nicht weiter betrieben. Dieser Bauantrag wurde jedoch zurückgezogen.

Die Genehmigung mit Befreiung eines nachfolgenden Bauantrags ist am 08.05.1996 erteilt worden. Der Carport wurde tatsächlich – anders als beantragt – in der ursprünglichen Größe erstellt. Nach Aufforderung des Landratsamts wurden die entsprechenden Bauvorlagen erst im Jahr 2004 eingereicht. Der Gemeinderat hat am 15.02.2005 dem Bauvorhaben zugestimmt und das Einvernehmen für die Überschreitung der Baugrenze erteilt. Die erteilte Befreiung bezieht sich auf eine Fläche von 6,35 m x 3,9 m (24,77 m²). Das Bauvorhaben wurde dann am 08.07.2005 vom Landratsamts Reutlingen genehmigt.

2. Am 10.09.2002 hat der Gemeinderat für eine weitere Befreiung im Plangebiet das Einvernehmen erteilt. Auch hier wurde ein Carport außerhalb der Baugrenze errichtet.

3. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wurde ein Carport außerhalb des Baufensters genehmigt und gleichzeitig beschlossen, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Aktuelles Baugesuch

Grundsätzlich ist das Bauvorhaben sachlich so zu beurteilen, wie wenn der Antrag auf Befreiung vor Errichtung des Carports gestellt worden wäre.

Die Einhaltung der Vorschriften des Bebauungsplans würde bedeuten, dass der erstellte Carport rückgebaut werden muss. Der Rückbau wäre mit Kosten für die Bauherrschaft verbunden. Im Hinblick auf die mit Befreiung bereits genehmigten Carports würde der Rückbau eine Ungleichbehandlung der Bauherrschaft darstellen.

Die Befreiung muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Da bereits Befreiungen vorliegen, stehen bei gleichartigem Sachverhalt keine öffentlichen Belange entgegen, die dem Bauvorhaben widersprechen. Andererseits ist die Überschreitung der Baugrenze etwas kleiner als beim dargestellten genehmigten Bauvorhaben in der Nachbarschaft (Fall 1). Insgesamt ist festzustellen, dass in dieser Straße noch weitere Carports zwischen dem Baufenster und der Straße genehmigt und gebaut wurden.

Die Angrenzeranhörung wurde durchgeführt. Es sind keine Einwendungen eingegangen

Einvernehmen der Gemeinde

Aus dem dargestellten Sachverhalt und unter dem Grundsatz der Gleichbehandlung empfiehlt die Verwaltung

1. Der veränderten Ausführung des Carports zuzustimmen.
2. Für die Überschreitung der Baugrenze im dargestellten Umfang gem. § 31 i.V. mit § 36 BauGB das Einvernehmen zu erteilen.

Anlagen: Baugesuch nicht-öffentlich