

Beschlussvorlage		Vorlage Nr.: 00/369/2020 Datum: 18.05.2020 Fachbereich II - Planen und Bauen Sachbearbeiter/in: Iris Seydel	
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 323 Teil II "Nördlich Eichenweg" zur Überschreitung der Baugrenze auf dem Grundstück "Hainbuchenweg 20"			
Beratungsfolge Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss	28.05.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Rat	03.06.2020	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 323 Teil II „Nördlich Eichenweg“ zur Überschreitung der Baugrenze auf dem Grundstück „Hainbuchenweg 20“ wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB **nicht** erklärt, da der im v. g. Bebauungsplan festgesetzte, 5 m breite Grünstreifen nicht weitergehend bebaut werden soll.

Sachverhalt:

Für das Grundstück „Hainbuchenweg 20“ liegt ein Befreiungsantrag auf Überschreitung der nördlichen Baugrenze auf einer Länge von 7,38 m und einer Tiefe von 3,62 m² (insges. 26,72 m²) vor.

Verwaltungsseitig hat sich bei der Prüfung des Antrages ergeben, dass durch das Vorhaben außerdem ein im Bebauungsplan Nr. 323 Teil II „Nördlich Eichenweg“ festgesetzter Grünstreifen auf einer Länge von 7,38 m und einer Tiefe von 1,50 m bebaut würde, so dass ein weiterer Befreiungstatbestand besteht.

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes u. a. dann erteilt werden,

- wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
- wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und
- wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aus Sicht der Verwaltung ist der Befreiungsantrag aus den nachfolgenden Gründen nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar, so dass vorgeschlagen wird, das

gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen und damit weitere Präzedenzfälle zu vermeiden und weitere Baukörper im Bereich des festgesetzten Feldgehölzes zu vermeiden.

- Der Grünstreifen setzt sich außerhalb des Bebauungsplanes bis zur Remseder Straße fort und ist ortsbildprägend.
- Er wurde seinerzeit in dem Bebauungsplan festgesetzt, um ein im Flurbereinigungsverfahren gepflanztes Feldgehölz zu erhalten.
- Die Grundstückseigentümer haben im Januar 2007 den betreffenden, ca. 4,50 m tiefen Grundstücksteil von der Gemeinde als Grünstreifen erworben.
- Unter Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wurde seitens des Landkreises Osnabrück im März 2007 eine Befreiung zur Inanspruchnahme eines 1,50 m tiefen Teils dieses Grünstreifens mit einer Garage erteilt – allerdings unter der Auflage, den verbleibenden Teil entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes herzurichten (einzugrünen). Ein bereits als Terrasse hergerichteter Teil dieser Fläche soll nun mit einem Glashauss bebaut werden.
- Der östliche Grundstücksnachbar hat sich schriftlich bereit erklärt, die für das Bauvorhaben erforderliche Anbaubaulast zu unterzeichnen. Dadurch erwirbt er auch für spätere Rechtsnachfolger das Recht, ebenfalls ein entsprechendes Grenzgebäude zu errichten, wodurch wiederum eine Befreiung von der festgesetzten nördlichen Baugrenze (Überschreitung um 3,62 m) sowie vom festgesetzten 5 m breiten Grünstreifen (mit einer Tiefe von 1,50 m) zu erwarten ist. Einem solchen Antrag müsste zu gegebener Zeit voraussichtlich allein aus Gründen der Gleichbehandlung zugestimmt werden.

Finanzielle Auswirkungen / Stellungnahme Referat Finanzen:

Keine.