



Beschlussvorlage 2014/281	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauverw., Bau- u. Denkmalrecht
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	04.12.2014	öffentlich

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 27 für das Gebiet südlich der bestehenden Siedlung St. Afra und östlich der Lechfeldstraße in Friedberg-St. Afra
- Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes -**

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss ermächtigt die Verwaltung, auf dem Grundstück FINr. 1366/49 der Gemarkung Rederzhausen eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der festgesetzten Baugrenze für das Wohnhaus und für die Garage dahingehend zu erteilen, dass die Garage direkt an der östlichen Grundstücksgrenze - und damit 3 m weiter östlich als nach Bebauungsplan zulässig - errichtet werden darf. Das Wohnhaus darf im gleichen Sinne 3 m weiter östlich platziert werden. Die Befreiung darf nicht zu einer Vergrößerung der vorgesehenen Grundflächen für die baulichen Anlagen führen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Sachverhalt:

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 27 für das Gebiet südlich der bestehenden Siedlung St. Afra und östlich der Lechfeldstraße in Friedberg-St. Afra ist durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im "Friedberger Stadtboten" am 07.03.2012 in Kraft getreten.

Für das jetzige Grundstück FINr. 1366/49 der Gemarkung Rederzhausen wurde dabei festgesetzt, dass die Garage auf der Ostseite des Gebäudes mit einem Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze von 3 m zu errichten ist (s. Anlage 1). Die Festsetzung der Positionierung der Gebäude erfolgte in dieser Gestaltung, nachdem der Planungs- und Umweltausschuss am 18.11.2010 zum ersten Entwurfskonzept (s. Anlage 2) eine aufgelockere Bebauung mit von Bebauung freizuhaltenen Schneisen gewünscht hat. Im Ergebnis führte das zum nun rechtskräftigen Bebauungsplan.

Im vorliegenden Bauantrag zu o.g. Grundstück haben die Bauherren nun eine Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen beantragt, um das Wohnhaus und die Garage weiter im Osten zu platzieren und die Garage als Grenzgarage zu errichten. Die Nachbareigentümer haben der Befreiung zugestimmt.

Aufgrund der Entstehungsgeschichte des Bebauungsplanes sind die von Bebauung freizuhaltenen Schneisen insgesamt betrachtet jedoch wohl ein gewisser Grundzug der Planung. Befreiungen können nach § 31 Abs. 2 BauGB aber nur zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Wie gewichtig der Erhalt der einen jetzt in Frage stehenden Schneise betrachtet wird, ist seitens des Planungs- und Umweltausschusses zu befinden. Aus Sicht der Verwaltung wäre eine Befreiung für den vorliegenden Einzelfall denkbar, da solche Schneisen insgesamt noch vorhanden bleiben und beim Wegfall dieser Schneise die Grundzüge der Planung noch nicht zwingend berührt sind. Zudem führt der Wegfall dieser Schneise hier nicht zu einer geschlossenen Bebauung. Vielmehr bleibt auf der Westseite des Gebäudes eine dann doppelt so breite Schneise frei von baulichen Anlagen.

Die Befreiung darf nicht zu einer Vergrößerung der vorgesehenen Grundflächen für die baulichen Anlagen führen, was mittels öffentlich-rechtlichen Vertrags gesichert werden kann.

Anlagen:

1. Bebauungsplan i. d. F. vom 17.11.2011
2. Entwurfskonzept vom 07.07.2010