

Eingereicht durch: Amt für Stadt - und Gemeindeentwicklung Datum: 24.10.2023

| Beratungsfolge               | Termin     | Behandlung |
|------------------------------|------------|------------|
| Gemeindevertretung Zeschdorf | 05.12.2023 | öffentlich |

### **Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Siedlerweg Petershagen“**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Zeschdorf befürwortet den Antrag auf Abweichung von den planungsrechtlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Siedlerweg Petershagen“ im Zuge der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und abflussloser Sammelgrube auf dem Grundstück Gemarkung Petershagen, Flur 2, Flurstück 530.

Der Antrag auf Befreiung, nach Baugesetzbuch (BauGB) § 31 Absatz 2, von den planungsrechtlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Siedlerweg Petershagen“ am Antragsgegenstand wurde gestellt für:

- Überschreitung der Baugrenze gemäß § 23 (3) Satz 2 und 3 BauNVO,
- Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) Satz 2 und 3 BauNVO.

#### **Sachdarstellung:**

Dem Amt Lebus liegt ein Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses zur Stellungnahme der Gemeinde vor.

Die Antragsteller planen ein Einfamilienwohnhaus mit Garage und abflussloser Sammelgrube auf dem Grundstück Gemarkung Petershagen, Flur 2, Flurstück 530 im Siedlerweg zu errichten.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siedlerweg Petershagen“.

Mit dem Bauantrag wurde ein Antrag auf Befreiung gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 31 von den Forderungen des Bebauungsplans

- auf Nichteinhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 und deren Überschreitung gestellt.

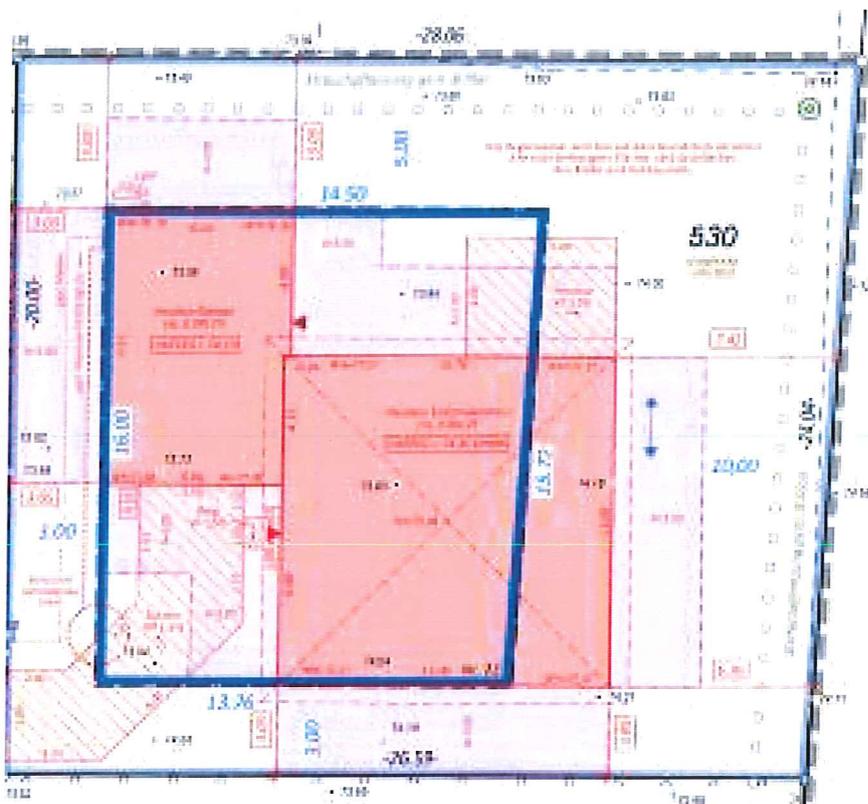
Die zulässige GRZ beträgt 0,25, geplant sind 0,375; das heißt, die GRZ wäre um 0,125 überschritten. Entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Anwendung des § 19 (4) Satz 2 und 3 BauNVO ausgeschlossen. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl dürfen 25 Prozent des gesamten Baugrundstücks überbaut werden. Mit Anordnung der Gebäude und sonstiger befestigter Flächen erfolgt eine zulässige Überschreitung der GRZ. Die zulässige Grundfläche inklusive aller baulichen Anlagen kann um bis zu 50 Prozent überschritten werden, darf jedoch nicht größer als 0,8 sein. Zulässig sind

329 m<sup>2</sup> und beansprucht sind 246 m<sup>2</sup>. Die Überschreitung der GRZ resultiert aus der Grundflächengröße des geplanten Wohnhauses mit integrierter Garage, Terrasse, Zufahrt und Zugang.

- Die Zulassung einer Bebauung außerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrenzen beantragt.

Das vorhandene Baufenster im Bebauungsplan weist eine Größe von ca. 14 x 16 m auf. Um eine ortsübliche Bebauung zu gewährleisten ist es notwendig das geplante Wohnhaus außerhalb der Baugrenzen zu errichten. Gemäß Darstellung im Amtlichen Lageplan wird durch die Anordnung der baulichen Anlagen das Baufenster im östlichen Bereich um ca. 32 m<sup>2</sup> überschritten. Gemäß § 23 (3) Satz 2 und 3 BauNVO, ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Darstellung der Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück:



Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 31 Abs. 2 Punkt 2 kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

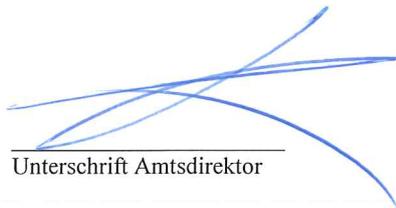
1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Demnach ist einem Befreiungsantrag stattzugeben, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Grundzüge der Planung werden nach Art der Nutzung des Grundstücks als Baugrundstück nicht berührt. Die dem Plan zugrundeliegende städtebauliche Konzeption (Gliederung der Flächen in Bau- und Grünflächen, Einhaltung der Baugrenze und Baulinie) wird berührt.

Es ist davon auszugehen, dass keine nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden. Obwohl die baulichen Anlagen keine überdimensionale Kubatur aufweisen und gegliedert angeordnet wurden wird die Baugrenze überschritten. Trotz Überschreitung der Baugrenze werden die Abstandsflächen des geplanten Baukörpers nachbarliche Interessen nicht einschränken, da sie auf dem Baugrundstück liegen.

Eine positive Ermessensentscheidung setzt auch regelmäßig voraus, dass das Bauvorhaben insgesamt und in seinen wesentlichen Teilen qualitativ den zeitgemäßen städtebaulichen Vorstellungen entspricht.



Unterschrift Amtsdirektor



Fachamt