



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Vorlage

Auskunft erteilt: Herr Denkert
Telefon: 02521 29-170

2016/0268
öffentlich

Anregung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Pflaumenallee-Ost" zur Erweiterung der Baugrenzen und der Zulassungsvoraussetzungen für Gartenhäuser

Darstellung der rechtlichen Möglichkeiten zur Errichtung von Gartenhäusern und Entscheidung über die mögliche Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie
22.11.2016 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Pflaumenallee-Ost“ wird nicht geändert.

Die beantragte Vergrößerung der Baufelder und eine Öffnung für den Bau von Gartenhäusern auch außerhalb der überbaubaren Fläche widerspricht der städtebaulichen Konzeption, einem geordneten Übergang in die freie Landschaft und könnte nachbarschaftsrechtliche Spannungen auslösen. Im Rahmen der heutigen rechtlichen Regelungen ist die Errichtung von Gartenhäusern möglich.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Personal- und Sachkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Anregungen werden auf der Grundlage von § 24 Absatz 1 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und § 5 der Hauptsatzung der Stadt Beckum behandelt. Die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen erfolgt im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).

Demografischer Wandel

Aspekte des demografischen Wandels sind nicht zu berücksichtigen.

Erläuterungen

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 13. September 2016 wurde ein Bürgerantrag im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 63 „Pflaumenallee Ost“ beraten (siehe Vorlage 2016/0198 – Anregung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Pflaumenallee-Ost" zur Erweiterung der Baugrenzen und der Zulassungsvoraussetzungen für Gartenhäuser – und Niederschrift über die Sitzung). Dieser verfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes mit folgenden Inhalten:

1. Die Baugrenzen beziehungsweise Baufelder im Bebauungsplan Nr. 63 „Pflaumenallee-Ost“ sollen erweitert und
2. Nebenanlagen, insbesondere Gartenhäuser, auch außerhalb der überbaubaren Flächen sollen zugelassen werden.

Die Petenten begründen dies mit dem Wunsch zahlreicher Hauseigentümerinnen und -eigentümer, in dem neu geschaffenen Wohngebiet in ihren Gärten Raum zur Unterbringung von Gartengeräten et cetera schaffen zu können.

Der Antrag wird von Anliegerinnen und Anliegern aus nahezu allen Straßenzügen des neuen Wohngebietes unterstützt. Bei der Bauordnung sind in der Vergangenheit mehrfach diesbezügliche Anfragen gestellt worden, die entsprechend der jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplanes negativ beantwortet worden sind. Daher sind bisher auch keine Anträge auf Errichtung eines Gartenhauses außerhalb der überbaubaren Flächen gestellt worden. Ein ungenehmigt errichteter Bau wurde nach dem Erlass einer Abrissverfügung zurückgebaut.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Baufelder entsprechend der städtebaulichen Konzeption so gewählt, dass sie sich zum einen am Maßstab der bereits vorhandenen nördlich angrenzenden Bebauung orientieren und zum anderen den Charakter einer ortstypischen, aufgelockerten Einfamilienhaussiedlung mit straßenständiger Bebauung unterstützen. Alle Baufelder bieten mehr Fläche als die maximale und in diesem Bebauungsplan auch festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 (Obergrenze nach Baunutzungsverordnung) zulässt, so dass auch in dem kleinsten festgesetzten Baufeld Nebenanlagen innerhalb des Baufeldes möglich sind. Die absolut kleinsten Baufelder umfassen 162 m² beziehungsweise 156 m² Wohnbaufläche zuzüglich 30 m² Garagenfläche.

Nebenanlagen wurden, wie in vielen anderen Bebauungsplänen in der Stadt Beckum, nur innerhalb der Baufelder zugelassen. Außerhalb der Baufelder sind Gartenhäuser nicht zulässig, um „die am Siedlungsrand gelegenen Flächen nicht übermäßig zu beanspruchen“ und so einen geordneten Übergang zum Freiraum herzustellen. Auf den zumindest teilweise recht kleinen Grundstücken vermeidet diese Festsetzung zudem, dass nachbarrechtliche Spannungen ausgelöst werden (Rückseiten von Gartenhäusern sind in der Regel nicht optisch ansprechend, gegebenenfalls an drei Seiten in den Nachbargärten zu sehen, wenn sie abgerückt von der Grenze errichtet wurden, sind sie häufig Sammelstellen von Gerümpel, Kompost oder ähnlichem).

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie wurde deutlich, dass der Wunsch der Petenten grundsätzlich nachvollziehbar ist, gleichzeitig aber die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes schutzwürdige Interessen der Nachbarn und stadtge-

stalterische Aspekte berücksichtigen, die weiterhin Beachtung finden sollen. Eine Änderung des Bebauungsplanes wurde auch aufgrund zu befürchtender Auswirkungen auf andere Baugebiete für eher nicht geeignet angesehen. Lösungen sollten sich ohne eine Änderung des Bebauungsplanes darstellen lassen.

Vor diesem Hintergrund wurde die Verwaltung beauftragt, Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen, wie dem Wunsch der Petenten entgegen gekommen werden könnte, ohne die nachbarschützenden Belange zu vernachlässigen.

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich eine entsprechende Prüfung durchgeführt. Wie bereits in der vorgenannten Sitzung angedeutet, ist der rechtliche Spielraum hier sehr eng. Andererseits bietet bereits die heutige Rechtssituation Möglichkeiten für die Grundstückseigentümer, Gartenhäuser auf ihren Grundstücken zu errichten.

Zunächst besteht nach § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Möglichkeit, innerhalb des Baufeldes die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit Garagen, Nebenanlagen et cetera um bis zu 50 Prozent zu überschreiten. Die im Bebauungsplan Pflaumenallee-Ost festgelegte GRZ beträgt 0,4, bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche. Sie ist gleichzeitig die nach BauNVO höchstzulässige Flächenzahl in Wohngebieten. Bei einer angenommenen Grundstücksgröße von 500 m² könnte also ein Wohnhaus mit bis zu 200 m² Grundfläche auf dem Grundstück errichtet werden. Da die GRZ mit Nebenanlagen um bis zu 50 Prozent überschritten werden darf, könnten theoretisch weitere 100 m² in Anspruch genommen und zum Beispiel mit einem Gartengeräteschuppen überbaut werden, soweit noch Fläche innerhalb des festgelegten Baufeldes verfügbar ist. Wie bereits ausgeführt bieten alle Grundstücke in der Pflaumenallee Ost innerhalb des Baufeldes mehr Fläche als nach dem Maßstab der GRZ (0,4) überbaut werden können und lassen damit selbst bei maximaler Ausdehnung des Haupthauses Spielraum für die Errichtung von Nebenanlagen.

Soweit diese Möglichkeit aufgrund der Lage des Baukörpers nach den Wünschen des Bauherren nicht mehr zu verwirklichen ist, kann im Rahmen des Bauantragsverfahrens auch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach den Maßgaben des § 31 BauGB beantragt werden. Dieser lässt eine Befreiung dann zu, wenn

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (es sich also um eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze von zum Beispiel weniger als einem Meter handelt),
- die Abweichung städtebaulich vertretbar und
- unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Soweit es sich bei der Gartenhütte also um eine untergeordnete Nebenanlage handelt, kann diese durchaus auch über das festgesetzte Baufeld hinausragen. Als Maßstab für die Untergeordnetheit kann zum Beispiel die Genehmigungsfreiheit von baulichen Anlagen unter 30 m³ umbauten Raum aus der Landesbauordnung (LBO) angehalten werden. Soll die Gartenhütte an einer Nachbargrenze errichtet werden, ist hierfür das vorab einzuholende, schriftliche Einverständnis des betroffenen Nachbarn erforderlich.

Beide Vorgehensweisen stehen Bauherren im Baugebiet Pflaumenallee-Ost bereits nach dem heutigen Rechtsstand zur Verfügung und ermöglichen einen Bau von Gartenhäusern auf den Grundstücken bereits jetzt.

Gleichzeitig wird mit diesen Regelungsmaßstäben auch deutlich, dass der Gesetzgeber für Projekte, die über dieses Maß hinausgehen – bezüglich der Festsetzungen als solche wie

auch den Nachbarschutz – die Forderung stellt, die rechtliche Grundlage anzupassen, also den Bebauungsplan zu ändern. Ein wesentlicher Grundgedanke hierbei ist, dass „größere Projekte“ nach einheitlichen, zuvor und offen erkennbaren Maßstäben beurteilt und behandelt werden sollen, die auch dem Wunsch der Allgemeinheit (vertreten durch die Entscheidung der gewählten Volksvertreter) entsprechen. Sie stehen dementsprechend einer kleinteiligen Beurteilungsebene für den Einzelfall (Befreiung, gegebenenfalls unter expliziter Zustimmung des betroffenen Nachbarn) nicht offen.

Der jetzige Bebauungsplan regelt aber bewusst das Freihalten der nicht überbaubaren Grundstücksteile (ortstypische, aufgelockerte Einfamilienhaussiedlung, Übergang in die freie Landschaft, Bodenschutz) wie auch die Beachtung nachbarrechtlicher Proportionen.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung weiterhin, von einer Bebauungsplanänderung abzusehen.

Anlage(n):

ohne