

Federführung: Bauamt	Datum: 10.03.2021
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 621.602:Grundsatzbeschl USS

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	30.03.2021	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

Grundsatzbeschluss zu städtebaulich unbedeutenden Nebenanlagen - Verzicht auf Befreiungsbeschlüsse für untergeordnete Nebenanlagen ohne städtebauliche Relevanz

Sachverhalt:

Zahlreiche Bebauungspläne der Gemeinde Hemmingen enthalten die Festsetzung, dass Nebenanlagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (außerhalb des Baufensters/im Bauverbot) generell nicht zulässig sind. Diese Festsetzung hat zur Folge, dass jede – auch noch so unbedeutende – Nebenanlage mit bodenrechtlicher Relevanz einer formellen baurechtlichen Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bedarf. Die Bearbeitung solcher Befreiungsanträge ist für die Bauverwaltung nicht weniger aufwendig, als die Bearbeitung eines gewöhnlichen Bauantrags.

Gemäß § 14 BauNVO (alle Fassungen) sind *untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sofern der Bebauungsplan die Zulässigkeit solcher Einrichtungen nicht einschränkt oder ausschließt.*

Oftmals ist jedoch selbst seitens der Bauverwaltung nicht (mehr) nachvollziehbar, weshalb diese Ausschlussregelung zwar immer wieder in den Textteil von Bebauungsplänen aufgenommen, teilweise aber schon kurz nach deren Inkrafttreten bereits das Einvernehmen zu diesbezüglichen Befreiungen ausgesprochen wurde. Auch Bauverbotszonen in sehr alten Ortsbauplänen dienten selten einer städtebaulichen Strukturierung oder Funktion (z. B. Grünzug, Mikroklima, planinterne Ausgleichsmaßnahme), sondern meist eher der Gewährleistung einer ausreichend großen Selbstversorgerfläche, die aus heutiger Sicht in dieser Form nicht mehr erforderlich ist.

Oftmals sind zudem auch die Baufenster so klein festgesetzt, dass neben den Gebäuden gar keine Nebenanlagen auf der überbaubaren Grundstücksfläche mehr errichtet werden können. In manchen Fällen wären hierdurch sogar Widersprüche zwischen baurechtlichen Ge- und Verboten (z. B. Spielplatzpflicht) denkbar. Generell gehören Nebenanlagen inzwischen zu einer modernen Nutzung von Wohngrundstücken, dazu: Einhausungen von Müllcontainern oder Haustechnik, Fahrradabstellboxen, Gerätehütten, gemauerte Gartengrills, Sonnensegel, Hundehütten, Kinderspiel- oder Outdoor-Sportgeräte, Wäscheständer mit Fundament, Zierspringbrunnen, Hochbeete, kleinere Gewächshäuser usw.

Ein Befreiungsantrag und eine förmliche Entscheidung durch die Baurechtsbehörde sind dennoch stets erforderlich, wenn ein Bebauungsplan „Nebenanlagen“ in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausschließt. Der Verwaltung ist in den letzten Jahrzehnten allerdings kein Antrag auf Befreiung einer Nebenanlage außerhalb des Baufensters bekannt, dem der Gemeinderat oder der Ausschuss für Umwelt und Technik (früher: Technischer Ausschuss) nicht das Einvernehmen erteilt hätte. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, dass in solchen unbedeutenden Fällen zukünftig auf eine Gremienbeteiligung verzichtet wird.

Die Bauverwaltung würde somit weiterhin die Anträge entgegennehmen, eine Vorprüfung durchführen, gegebenenfalls Rücksprache mit der Bauherrin/dem Bauherrn halten, die Unterlagen an die Baurechtsbehörde weiterleiten und die Nachbarbeteiligung durchführen. Sitzungsvorlagen würden dann jedoch nicht mehr vorbereitet. Vielmehr würde die zurückbehaltene Bauvorlagenfassung, zusammen mit den Unterlagen der Nachbarbeteiligung und dem Verweis auf diesen Grundsatzbeschluss nach einem Monat unmittelbar an die Baurechtsbehörde weitergeleitet.

Die Verfahrensdauer könnte so, insbesondere wenn keine Einwendungen seitens der Angrenzer eingegangen sind, erheblich verkürzt werden, da zwar die rechtlichen Voraussetzungen geprüft, aber keine Einzelfallabwägung mehr vorgenommen werden muss. Die Gremienmitglieder würden von der Beschäftigung mit unbedeutenden „Bauvorhaben“ und die Bauverwaltung von der Aufbereitung des Sachverhalts und der Vorbereitung einer Sitzungsvorlage entlastet. Insbesondere könnte auch auf die zeitaufwendige Suche nach Präzedenzfällen im jeweiligen Plangebiet verzichtet werden, wenn das Einvernehmen des Gremiums unterstellt werden kann, auch wenn vergleichbare Vorhaben noch nicht genehmigt/zugelassen wurden.

Selbstverständlich bleiben Vorhaben – egal in welcher Dimension – von dieser Regelung ausgeschlossen, wenn die Grundzüge der Planung (Regelungswille des Plan- bzw. Gesetzgebers) berührt werden. Hier wären beispielhaft Eingriffe in Grünzüge, Pflanzgebotsflächen oder festgesetzte Geländeprofile sowie die Überschreitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung genannt. Auch kleinere Vorhaben, die jedoch eine städtebauliche Bedeutung entfalten können (z. B. Einfluss auf Blickachsen, Beeinträchtigung des Ortsbilds, Verkehrssituation), werden natürlich weiterhin im Gremium behandelt. Hierzu zählen nach Ansicht der Verwaltung beispielsweise Kfz-Stellplätze, Wintergärten und Anbauten an bestehende Gebäude, selbst wenn diese verfahrensfrei errichtet werden können. Zwangsläufig behandelt werden ebenso Anträge auf Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB), da diese zwingend einer Abwägung bzw. Einzelfallbegründung bedürfen.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den folgenden Grundsatzbeschluss zu fassen. Sollte sich durch die Nachbarbeteiligung, einen Hinweis der Baurechtsbehörde oder aufgrund der Einschätzung der Bauverwaltung der Bedarf hierfür ergeben, kann vor der schriftlichen Entscheidung der Baurechtsbehörde dennoch ein Beschluss nach § 36 Abs. 1 oder 2 BauGB herbeigeführt werden. Der Grundsatzbeschluss gilt zudem nur für (einfach oder qualifiziert) überplante Gebiete nach § 30 BauGB, da nur hier Baufenster bzw. Bauverbote festgesetzt sind. Auch die Gebiete „Eisenbahnstraße“ und „Hälde“ nicht betroffen, da hier Nebenanlagen in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche generell für zulässig erklärt wurden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt, dass das Einvernehmen der Gemeinde zu Befreiungen für städtebaulich unbedeutende, untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zukünftig nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB ohne Gremienbeschluss als erteilt gilt.

Voraussetzung ist, dass das Vorhaben den Grundzügen der Planung nicht widerspricht und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Hiervon ist auszugehen bei kleindimensionierten baulichen Anlagen, die sowohl verfahrensfrei, als auch ohne Beachtung von Abstandsflächen errichtet werden können. Das Einvernehmen in diesem Sinne gilt auch als erteilt, wenn von der Baurechtsbehörde noch keine Präzedenzfallentscheidung im konkreten Plangebiet getroffen wurde.

Finanzierung:

-

Letzte Beratung:

-

Anlagenverzeichnis:

-