
Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Sachgebiet P4	Frau Huber		

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Planungsausschuss	21.04.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 „Auenstraße Süd Teil III,“ zur Errichtung eines Gartenhäuschens und eines Lamellendachs auf dem Grundstück Fliederstraße 68

Anlagen:

01 - Lageplan mit Luftbild
02 - Antrag auf Befreiung (vertrauliche Anlage)
03 - Lageplan und Grundrisse Gartenhäuschen und Lamellendach (vertrauliche Anlage)
04 - Bebauungsplan Nr. 37 "Auenstraße Süd Teil III"

Sachverhalt

Mit Antrag vom 25.03.2026 beantragt der Eigentümer des Grundstücks Fliederstraße 68 die Errichtung eines Gartenhäuschens sowie eines zu öffnenden Lamellendachs zur Beschattung.

Durch das Gartenhäuschen und das Lamellendach wird die im Bebauungsplan Nr. 37 „Auenstraße Süd Teil III“ festgesetzte zulässige Grundfläche für Nebenanlagen überschritten.

Der Antragsteller begründet den Antrag wie folgt:

Geplant ist ein Gartenhäuschen mit den Außenmaßen (3,20m x 2,80m x 2,75m) sowie ein zu öffnendes Lamellendach (5,69m x 2,80m x 2,67m) mit verfahrbaren Lamellen als Beschattung der Terrasse. Die Anlagen dienen privaten Zwecken und fügen sich in die bestehende Wohnbebauung ein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die beiden Doppelhaushälften Fliederstraße 66 und 68 befinden sich auf einem gemeinsamen Grundstück. Laut dem Bebauungsplan liegt die maximal zulässige Grundfläche Hauptgebäude und Nebenanlagen für die Parzelle bei 90 m². Die maximal zulässige Grundfläche für Garagen liegt bei 60 m².

Die erforderlichen Zufahrten wurden bei der Festsetzung der Flächen im Bebauungsplan nicht berücksichtigt. Dies stellt aus Sicht der Verwaltung einen Planungsfehler dar.

Bereits bei den Bauanträgen aus dem Jahren 2012 und 2013 für die Doppelhäuser Fliederstraße 54/56, 58/60, 62/64 und 66/68 blieben die Zufahrten und Terrassen bei der Grundflächenberechnung unberücksichtigt. Daher waren die Grundflächen bereits damals höher als zulässig.

2015 wurde den Nachbarn (Fliederstraße 66) der Bau eines Gartenhauses genehmigt. Der Bauantrag wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt. Auch hier blieben die

versiegelten Flächen für die Zufahrt und die Terrasse unberücksichtigt.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, der eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % ermöglicht, findet in diesem Fall keine Anwendung, da die Gemeinde im Bebauungsplan Flächenbegrenzungen festgesetzt hat.

Da dem Nachbarn (Fliederstraße 66) in der Vergangenheit bereits eine Befreiung genehmigt wurde und die Versiegelung in der näheren Umgebung allgemein recht hoch ist empfiehlt die Verwaltung dem Antrag auf Befreiung zuzustimmen.

Beteiligung des Referenten

Der Referent für Energie, Mobilität und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner wird gebeten seine Stellungnahme in der Sitzung abzugeben.

Vorschlag zum Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 „Auenstraße Süd Teil III“ wird bezüglich der Errichtung des Gartenhäuschens und des Lamellendachs zugestimmt.