



Vorlage / Aktenzeichen

Beschlussvorlage SG30/235/2026 Aktenzeichen:

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	06.10.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Neubau einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung, Moosachstr. 4, Flur-Nr. 77

Anlagen:

BP_42_Schlossberg_Plan
Plan_Moosachstr_4

Sachverhalt:

Bauantrag

Buch-Nr.: 54/26

Bauvorhaben: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung
Bauort, Straße: Moosachstr. 4, 85386 Eching/Günzenhausen
Flur-Nr.: 77, Gemarkung Günzenhausen

Vorbescheid erteilt am: Vorbehandlung im Bauausschuss am:

§ 30: Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr.: 42
Name: „Schlossberg in Ottenburg“
Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans nein

Beantragt wird der Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Einliegerwohnung. Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 42.

Der geplante Baukörper weist eine Länge von 9,99 m sowie eine Tiefe von 9,99 m auf und soll an die bereits bestehende Doppelhaushälfte angebaut werden. Im westlichen Bereich ist jedoch ein Versatz von ca. 24 cm vorgesehen. Der Neubau wird dadurch nicht vollständig bündig an die bestehende Doppelhaushälfte angeschlossen, sodass der betreffende Bereich über die festgesetzte Baugrenze hinausragt.

Die Wandhöhe des geplanten Gebäudes beträgt 6,23 m. Das Satteldach soll mit einer Dachneigung von 43° ausgeführt werden. Hinsichtlich der Gebäudehöhe ist der geplante Neubau nicht vollständig profilgleich mit der bestehenden Doppelhaushälfte.

Für die Umsetzung des Bauvorhabens sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Jahr 1987 erforderlich:

1. Anzahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan setzt für das betreffende Grundstück lediglich ein Vollgeschoss fest. Beantragt werden hingegen zwei Vollgeschosse.

Aus Sicht der Verwaltung erscheint die Errichtung von zwei Vollgeschossen grundsätzlich vertretbar, da sich der geplante Neubau hinsichtlich seiner Höhenentwicklung an der bereits bestehenden Doppelhaushälfte orientiert und somit ein städtebaulich verträglicher Anschluss an die vorhandene Bebauung geschaffen werden kann.

2. Überschreitung der westlichen Baugrenze durch den Hauptbaukörper

Im westlichen Bereich wird die festgesetzte Baugrenze durch den Hauptbaukörper um ca. 24 cm überschritten.

Wie bereits dargestellt, soll der Neubau möglichst profilgleich an die bestehende Doppelhaushälfte angeschlossen werden. Nach Einschätzung der planenden Architektin ist ein fachgerechter und dauerhaft funktionsfähiger Anschluss, insbesondere im Bereich des Daches, nur möglich, wenn ausreichend Platz für die Ausbildung der Anschlussdetails sowie eine entsprechende Verblechung vorhanden ist. Hierdurch sollen insbesondere spätere Schäden infolge von Witterungseinflüssen vermieden werden.

Die Überschreitung der Baugrenze um 24 cm wird daher zur Herstellung eines technisch sinnvollen und dauerhaft funktionsfähigen Anschlusses an den Bestand beantragt.

3. Errichtung der Garage außerhalb der Baugrenze

Die geplante Garage soll außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden.

Eine anderweitige Anordnung der Garage ist aus städtebaulichen und funktionalen Gründen nicht sinnvoll. Zudem steht auf dem Grundstück kein anderer geeigneter Standort zur Verfügung. Die beantragte Lage der Garage ermöglicht eine sinnvolle Nutzung des Grundstücks und eine funktionale Erschließung des Gebäudes.

4. Errichtung eines Mülltonnenhauses außerhalb der Baugrenze

Auch das geplante Mülltonnenhaus soll außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden. Hierfür wird ebenfalls eine entsprechende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

5. Außentreppe zur Einliegerwohnung

Für den Zugang zur Einliegerwohnung ist an der Westseite des Gebäudes eine Außentreppe vorgesehen. Diese befindet sich ebenfalls außerhalb der festgesetzten Baugrenze, weshalb hierfür eine entsprechende Befreiung erforderlich ist.

6. Abweichende Dachneigung des Hauptbaukörpers

Für den Hauptbaukörper setzt der Bebauungsplan eine Dachneigung von 40° fest. Beantragt wird eine Dachneigung von 43°.

Die Wand- und Firsthöhen der bestehenden Doppelhaushälfte wurden vermessungstechnisch aufgenommen. Auf Grundlage der Bestandsaufnahme wurde die vorhandene Dachneigung ermittelt und bei der Planung berücksichtigt.

Um einen möglichst profilgleichen und gestalterisch verträglichen Anschluss an die bestehende Doppelhaushälfte zu gewährleisten, soll die Dachneigung des Neubaus auf 43° angepasst werden.

7. Dachflächenfenster

Zur Schaffung zusätzlicher Wohnfläche im Dachgeschoss sind Dachflächenfenster mit einer Fläche von jeweils mehr als 0,60 m² vorgesehen.

Da der Bebauungsplan eine entsprechende Begrenzung vorsieht, ist hierfür eine Befreiung von der betreffenden Festsetzung erforderlich.

8. Dachgestaltung der Garage

Für Nebenkörper setzt der Bebauungsplan die Ausführung eines Satteldaches mit einer Dachneigung von 25° fest.

Abweichend hiervon soll die Garage mit einem flach geneigten bzw. flachen Dach ausgeführt werden. Vorgesehen ist zudem eine extensive Begrünung des Garagendaches.

Die geplante Ausführung ermöglicht eine zurückhaltende Einfügung der Garage in die Grundstücksgestaltung und trägt zugleich zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Grundstücks bei.

9. Breite des Quergiebels

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Dachgauben eine maximale Breite von 1,40 m aufweisen dürfen.

Auf der Westseite des Gebäudes ist abweichend hiervon ein Quergiebel mit einer Breite von 2,59 m vorgesehen. Die größere Breite ist erforderlich, um einen geeigneten und funktionalen Zugang zur Einliegerwohnung zu ermöglichen.
Hierfür wird eine entsprechende Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans beantragt.

10. Dach- und Garagenmaterialien

Der Bebauungsplan setzt für die Dacheindeckung des Baukörpers Ziegel- bzw. Pfannendeckungen in naturroter Farbe fest. Für Garagentore ist eine Ausführung an der Außenseite in Holz vorgesehen.

Abweichend von diesen Festsetzungen soll das Dach mit einer anthrazitfarbenen Eindeckung ausgeführt werden. In der unmittelbaren Nachbarschaft bestehen bereits Gebäude mit einer entsprechenden anthrazitfarbenen Dacheindeckung, sodass sich die geplante Farbgebung in das vorhandene Ortsbild einfügt.

Das Garagentor soll als Sektionaltor mit einer feuerverzinkten und beschichteten Stahlblechfüllung ausgeführt werden. Auch hierfür wird eine Befreiung von der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplans beantragt.

11. Überschreitung der zulässigen Geschossfläche

Der Bebauungsplan setzt eine maximale Geschossfläche von 500 m² fest. Nach derzeitigem Planungsstand ist davon auszugehen, dass diese zulässige Geschossfläche überschritten wird. Das Landratsamt hat hierzu einen entsprechenden Nachweis nachgefordert. Die genaue Höhe der Überschreitung kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden. Eine abschließende Beurteilung kann daher erst nach Vorlage und Prüfung des entsprechenden Nachweises erfolgen.

Nachbarunterschriften liegen vor ja

Erschließung gesichert:	ja
Stellplatznachweis in Ordnung:	ja (erforderlich: 4, nachgewiesen: 4)
Belange des Denkmalschutzes berührt:	nein

Auswirkungen auf die Umwelt/ auf das Klima:

Nicht bekannt

Übereinstimmung mit den Zielen des GEP:

Ja, folgende: / Nein

Sonstige Auswirkungen:

Nicht bekannt

Ermessensentscheidung / gebundene Entscheidung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 42 „Schlossberg in Ottenburg“ und widerspricht hinsichtlich verschiedener Festsetzungen den Vorgaben des Bebauungsplans.

Eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans kann nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, einer der gesetzlich genannten Befreiungstatbestände erfüllt ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

1. Grundzüge der Planung

Zunächst ist zu prüfen, ob die beantragten Abweichungen die Grundzüge der Planung berühren.

Die Grundzüge der Planung ergeben sich aus der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden planerischen Konzeption. Maßgeblich ist, ob die jeweilige Abweichung dem planerischen Grundkonzept widerspricht oder sich noch innerhalb dessen bewegt, was der Plangeber gewollt hat bzw. bei Kenntnis des konkreten Sachverhalts hätte zulassen wollen. Die Beurteilung ist dabei anhand der konkreten Planungssituation vorzunehmen.

Vorliegend ist zu berücksichtigen, dass sich die beantragten Befreiungen auf unterschiedliche Festsetzungen des Bebauungsplans beziehen. Einzelne Abweichungen, insbesondere geringfügige Überschreitungen von Baugrenzen oder gestalterische Abweichungen, können für sich genommen von untergeordnetem Gewicht sein. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass mehrere Befreiungen in ihrem Zusammenwirken zu betrachten sind.

Die beantragte Errichtung eines zweiten Vollgeschosses stellt dabei eine wesentliche Abweichung von der Festsetzung eines Vollgeschosses dar. Allerdings orientiert sich die Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes an der bereits vorhandenen Doppelhaushälfte. Der Neubau soll somit nicht zu einer wesentlich anderen Gebäudehöhe oder zu einer städtebaulich isolierten Bauweise führen, sondern an den vorhandenen Gebäudebestand angegliedert werden.

Auch die weiteren beantragten Abweichungen betreffen überwiegend die konkrete Ausgestaltung und Anordnung des Baukörpers, insbesondere die geringfügige Überschreitung der Baugrenze um ca. 24 cm, die Anordnung von Garage, Mülltonnenhaus und Außentreppe, die Dachneigung, die Größe einzelner Dachflächenfenster, die Dachgestaltung der Garage, die Breite des Quergiebel sowie die Material- und Farbgestaltung.

Nach derzeitigem Kenntnisstand führen diese Abweichungen – jeweils für sich betrachtet – nicht zu einer grundlegenden Änderung der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplans. Insbesondere bleibt die grundsätzliche Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken erhalten. Der Neubau fügt sich an die vorhandene Doppelhaushälfte an und orientiert sich hinsichtlich seiner Höhenentwicklung und Gestaltung am vorhandenen Bestand.

Die einzelnen Abweichungen sind jedoch in ihrer Gesamtheit zu würdigen. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan aus dem Jahr 1987 stammt und sich die tatsächliche Bebauung des unmittelbaren Umfelds zwischenzeitlich entwickelt haben kann. Soweit im näheren Umfeld bereits vergleichbare Gebäudehöhen, Dachgestaltungen oder Befreiungen vorhanden sind, kann dies bei der Beurteilung der heutigen konkreten Planungssituation berücksichtigt werden.

Unter der Voraussetzung, dass die tatsächliche Umgebungsbebauung die dargestellte Einschätzung bestätigt und die beantragte Überschreitung der Geschossigkeit nicht zu einer grundlegenden Veränderung der planerischen Konzeption des Baugebiets führt, können die Grundzüge der Planung als nicht berührt angesehen werden.

Die noch nicht abschließend feststehende Überschreitung der zulässigen Geschossfläche von 500 m² ist hierbei gesondert zu betrachten. Eine abschließende Beurteilung dieser Befreiung ist erst nach Vorlage und Prüfung des vom Landratsamt geforderten Nachweises möglich.

2. Befreiungsgrund nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Als Befreiungsgrund kommt vorliegend insbesondere § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Betracht. Danach kann eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Die beantragten Abweichungen stehen überwiegend im Zusammenhang mit der konkreten

baulichen Ausgestaltung des Grundstücks und dem Anschluss an die bereits bestehende Doppelhaushälfte.

Die Errichtung von zwei Vollgeschossen ermöglicht einen städtebaulich verträglichen Anschluss an den vorhandenen Gebäudebestand. Die geplante Wand- und Gebäudehöhe orientiert sich an der bereits vorhandenen Doppelhaushälfte, sodass trotz der Abweichung von der Festsetzung eines Vollgeschosses kein deutlich überhöhter oder städtebaulich fremdartiger Baukörper entsteht.

Die Überschreitung der westlichen Baugrenze um lediglich ca. 24 cm ist nach der vorliegenden Begründung insbesondere technisch erforderlich, um einen dauerhaft funktionsfähigen Anschluss an das Bestandsgebäude, insbesondere im Bereich des Daches, herzustellen. Die Überschreitung ist damit räumlich geringfügig und dient der fachgerechten Ausführung des Anschlusses.

Auch die außerhalb der Baugrenze geplanten Nebenanlagen – Garage und Mülltonnenhaus – sowie die Außentreppe zur Einliegerwohnung betreffen keine grundlegende Änderung der Hauptnutzung des Grundstücks. Die beantragten Standorte dienen einer funktionalen Nutzung des Grundstücks und seiner Erschließung.

Die Abweichung von der festgesetzten Dachneigung von 40° auf 43° dient dem Ziel, einen möglichst profilgleichen und gestalterisch verträglichen Anschluss an die bestehende Doppelhaushälfte herzustellen. Die Abweichung beträgt lediglich 3°.

Die weiteren gestalterischen Abweichungen, insbesondere hinsichtlich der Dachflächenfenster, der Dachgestaltung der Garage, der Breite des Quergiebels sowie der Dach- und Garagenmaterialien, betreffen im Wesentlichen die konkrete Gestaltung des Bauvorhabens.

Insbesondere die geplante extensive Begrünung des Garagendaches stellt gegenüber der im Bebauungsplan vorgesehenen Dachgestaltung keine städtebaulich nachteilige Entwicklung dar. Vielmehr kann die Begrünung positive Auswirkungen auf das Grundstück und dessen ökologische Gestaltung haben.

Insgesamt sind die beantragten Abweichungen daher nach derzeitiger Sachlage städtebaulich vertretbar, soweit hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

3. Würdigung der einzelnen Befreiungen

Die einzelnen Befreiungen sind wie folgt zu bewerten:

1. Zwei statt eines Vollgeschosses

Die Abweichung ist von größerem städtebaulichem Gewicht als die übrigen beantragten Befreiungen. Für eine Befreiung spricht jedoch, dass sich die Höhenentwicklung des Neubaus an der bestehenden Doppelhaushälfte orientiert und damit ein einheitlicher Gebäudekomplex entsteht.

Die Abweichung kann daher städtebaulich vertretbar sein, sofern die vorhandene Bebauung im unmittelbaren Umfeld die geplante Höhenentwicklung bestätigt und durch die Errichtung des zweiten Vollgeschosses keine grundlegende Änderung der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplans eintritt.

2. Überschreitung der westlichen Baugrenze um ca. 24 cm

Die Überschreitung ist mit ca. 24 cm geringfügig. Sie dient nach den vorliegenden Angaben der technisch erforderlichen Ausbildung des Anschlusses an das Bestandsgebäude. Städtebauliche Auswirkungen sind aufgrund des geringen Umfangs der Überschreitung nur in untergeordnetem Maß zu erwarten.

Die Befreiung ist daher städtebaulich vertretbar.

3. Garage außerhalb der Baugrenze

Die Garage stellt eine Nebenanlage dar und verändert die grundsätzliche Wohnnutzung des Grundstücks nicht. Nach den vorliegenden Angaben steht kein anderer geeigneter Standort zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der Grundstückssituation und der funktionalen Erfordernisse ist die Befreiung städtebaulich vertretbar.

4. Mülltonnenhaus außerhalb der Baugrenze

Das Mülltonnenhaus ist von untergeordneter städtebaulicher Bedeutung. Soweit es sich hinsichtlich Größe und Gestaltung in die Grundstückssituation einfügt, ist die Abweichung städtebaulich vertretbar.

5. Außentreppe zur Einliegerwohnung

Die Außentreppe dient unmittelbar der Erschließung der Einliegerwohnung. Ihre Anordnung außerhalb der Baugrenze ist daher funktional begründet. Aufgrund ihrer untergeordneten baulichen Dimension ist die Abweichung städtebaulich vertretbar.

6. Dachneigung 43° statt 40°

Die Abweichung von 3° ist geringfügig. Da sich die Dachneigung an der bestehenden Doppelhaushälfte orientiert und dadurch ein möglichst einheitlicher Anschluss hergestellt werden soll, ist die Abweichung städtebaulich vertretbar.

7. Dachflächenfenster mit mehr als 0,60 m²

Die Dachflächenfenster dienen der Belichtung und Nutzbarkeit der Dachgeschossflächen. Soweit die Fenster hinsichtlich Anzahl, Anordnung und Gestaltung keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf das Ortsbild oder die Nachbarschaft entfalten, ist die Abweichung städtebaulich vertretbar.

8. Abweichende Dachgestaltung der Garage

Die Abweichung von der festgesetzten Dachform und Dachneigung ist aufgrund der untergeordneten Größe der Garage von vergleichsweise geringem städtebaulichem Gewicht. Die geplante extensive Dachbegrünung kann zudem einen positiven gestalterischen und ökologischen Beitrag leisten.

Die Befreiung ist daher städtebaulich vertretbar.

9. Quergiebel mit 2,59 m statt maximal 1,40 m

Die Überschreitung der festgesetzten Breite des Quergiebels ist zwar deutlich, dient nach den vorliegenden Angaben jedoch insbesondere der funktionalen Erschließung der Einliegerwohnung.

Aufgrund der Lage an der Westseite und der konkreten Einbindung in den Hauptbaukörper kann die Abweichung städtebaulich vertretbar sein, sofern durch die konkrete Gestaltung keine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Nachbarschaft entsteht.

10. Abweichende Dach- und Garagenmaterialien

Die anthrazitfarbene Dacheindeckung weicht von der im Bebauungsplan festgesetzten naturroten Farbgebung ab. Da nach den vorliegenden Angaben bereits Gebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft mit anthrazitfarbenen Dacheindeckungen vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass sich die geplante Farbgebung in das bestehende Ortsbild einfügt.

Auch die geplante Ausführung des Garagentors als beschichtetes Stahlblech-Sektionaltor stellt eine gestalterische Abweichung dar. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung des Garagentors und der konkreten Grundstückssituation ist diese Abweichung städtebaulich vertretbar.

11. Überschreitung der Geschossfläche

Eine abschließende Prüfung ist derzeit noch nicht möglich, da die konkrete Höhe der Überschreitung der zulässigen Geschossfläche von 500 m² noch nicht feststeht.

Die Entscheidung über eine entsprechende Befreiung sollte daher erst nach Vorlage und Prüfung des vom Landratsamt geforderten Nachweises getroffen werden. Insbesondere ist zu prüfen, in welchem Umfang die zulässige Geschossfläche tatsächlich überschritten wird und ob die Überschreitung noch als städtebaulich vertretbar angesehen werden kann.

4. Ermessensprüfung

Liegen die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB vor, besteht grundsätzlich ein Ermessen hinsichtlich der Erteilung der Befreiung. Die gesetzlichen Voraussetzungen und die Ermessensentscheidung sind dabei voneinander zu unterscheiden. Auch wenn die Voraussetzungen für eine Befreiung erfüllt sind, besteht grundsätzlich keine automatische Verpflichtung zur Erteilung; die Behörde hat die für und gegen die Befreiung sprechenden Belange sachgerecht abzuwägen.

Für die Erteilung der beantragten Befreiungen sprechen insbesondere:

- die bestehende Doppelhaushälfte, an die der Neubau unmittelbar angebaut werden soll,
- die Orientierung der Höhenentwicklung des Neubaus am vorhandenen Gebäudebestand,
- die Herstellung eines städtebaulich und gestalterisch möglichst einheitlichen Doppelhauses,
- die teilweise nur geringfügigen Abweichungen, insbesondere bei der Baugrenze und der Dachneigung,
- die funktionale Erforderlichkeit einzelner Abweichungen, insbesondere bei Garage, Außentreppe und Anschluss an den Bestand,
- die untergeordnete städtebauliche Bedeutung einzelner Abweichungen,
- sowie die vorhandene Umgebungsbebauung, soweit diese die beantragten Abweichungen bereits vergleichbar aufweist.

Gegen die Erteilung der Befreiungen ist insbesondere zu berücksichtigen, dass durch die Vielzahl der Abweichungen eine erhebliche Anzahl von Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingehalten wird. Insbesondere die Abweichung von einem auf zwei Vollgeschosse sowie eine etwaige Überschreitung der zulässigen Geschossfläche sind von größerem Gewicht als die übrigen Abweichungen.

Die Befreiungen dürfen daher nicht allein mit der Feststellung begründet werden, dass jeweils keine erheblichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten seien. Vielmehr ist auch das Zusammenwirken der einzelnen Abweichungen zu berücksichtigen.

Nach Würdigung der Gesamtumstände erscheint die Erteilung der Befreiungen jedoch vertretbar, soweit sich bestätigt, dass sich das Vorhaben hinsichtlich seiner Kubatur, Höhenentwicklung und städtebaulichen Wirkung weiterhin in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügt und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Ermessensentscheidung wird daher dahingehend ausgeübt, die beantragten Befreiungen zu erteilen, soweit die jeweiligen tatbestandlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB vorliegen und die Prüfung der Geschossfläche keine abweichende Beurteilung erforderlich macht.

5. Verhältnismäßigkeitsprüfung

Die Erteilung der Befreiungen ist auch unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit zu prüfen.

Geeignetheit

Die Befreiungen sind geeignet, die beantragte Errichtung der Doppelhaushälfte einschließlich Einliegerwohnung in der vorgesehenen Form zu ermöglichen. Insbesondere können dadurch der Anschluss an die bestehende Doppelhaushälfte, die funktionale Erschließung sowie die vorgesehene bauliche und gestalterische Ausführung umgesetzt werden.

Erforderlichkeit

Die beantragten Befreiungen sind erforderlich, soweit die konkrete Planung ohne die jeweiligen Abweichungen nicht oder nur unter erheblichen funktionalen bzw. technischen Einschränkungen umgesetzt werden könnte.

Dies gilt insbesondere für die geringfügige Überschreitung der westlichen Baugrenze, die nach den vorliegenden Angaben für einen fachgerechten und dauerhaft funktionsfähigen Anschluss an die bestehende Doppelhaushälfte erforderlich ist.

Auch die Abweichungen hinsichtlich der Garage und der Außentreppe sind nach den vorliegenden Angaben aufgrund der Grundstückssituation bzw. der erforderlichen Erschließung erforderlich.

Bei den rein gestalterischen Abweichungen ist dagegen zu berücksichtigen, dass grundsätzlich auch eine planentsprechende Gestaltung möglich wäre. Insoweit ist insbesondere zu prüfen, ob die beantragte Abweichung einen nachvollziehbaren städtebaulichen oder funktionalen Mehrwert bietet.

Angemessenheit

Bei der Angemessenheit sind die Interessen des Bauherrn an einer sinnvollen und funktionalen Nutzung des Grundstücks sowie an einem gestalterisch und technisch einheitlichen Anschluss an die bestehende Doppelhaushälfte den öffentlichen Interessen an der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans gegenüberzustellen.

Für die Erteilung der Befreiungen spricht insbesondere, dass das Grundstück bereits Teil einer vorhandenen Bebauungsstruktur ist und der Neubau unmittelbar an eine bestehende Doppelhaushälfte angebaut wird. Mehrere Abweichungen dienen gerade dazu, den Neubau an den vorhandenen Bestand anzupassen.

Demgegenüber ist das öffentliche Interesse an der Einhaltung des Bebauungsplans insbesondere hinsichtlich der Festsetzungen zur Geschossigkeit, Baugrenze und Geschossfläche zu berücksichtigen. Diese Festsetzungen besitzen grundsätzlich ein höheres städtebauliches Gewicht als einzelne gestalterische Festsetzungen.

Die beantragten Abweichungen sind daher insbesondere hinsichtlich ihrer kumulativen Wirkung zu

betrachten. Sofern sich aus der Gesamtbetrachtung keine wesentliche Änderung der städtebaulichen Struktur des Baugebiets ergibt und insbesondere die Höhenentwicklung des Neubaus durch die vorhandene Doppelhaushälfte und die Umgebungsbebauung getragen wird, steht die Beeinträchtigung der planerischen Festsetzungen nicht außer Verhältnis zu den mit dem Vorhaben verfolgten Belangen.

Die Befreiungen sind unter diesen Voraussetzungen angemessen und damit verhältnismäßig.

6. Nachbarliche Interessen und öffentliche Belange

Nach § 31 Abs. 2 BauGB ist zusätzlich zu prüfen, ob die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Durch die geplanten Abweichungen sind insbesondere Auswirkungen aufgrund der zusätzlichen Geschossigkeit, der Gebäudehöhe, der Lage der Garage sowie der Dach- und Fassadengestaltung zu berücksichtigen.

Da sich der Neubau hinsichtlich seiner Höhenentwicklung und Kubatur an der bereits vorhandenen Doppelhaushälfte orientiert, sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass durch das Vorhaben eine wesentlich andere städtebauliche Situation geschaffen wird.

Die nachbarlichen Belange sind im Rahmen des weiteren Genehmigungsverfahrens durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde abschließend zu prüfen.

7. Ergebnis

Unter Berücksichtigung der konkreten Grundstückssituation, der vorhandenen Doppelhaushälfte, der städtebaulichen Einfügung des Neubaus sowie der jeweiligen Bedeutung der einzelnen Abweichungen können die beantragten Befreiungen nach derzeitiger Sachlage als städtebaulich vertretbar angesehen werden.

Die Grundzüge der Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt, sofern sich insbesondere die geplante Höhenentwicklung an der vorhandenen Bebauung orientiert und durch die Vielzahl der Abweichungen insgesamt keine grundlegende Änderung der planerischen Konzeption des Bebauungsplans eintritt.

Das Ermessen wird daher dahingehend ausgeübt, die beantragten Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen, soweit die jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Vorschlag zum Beschluss:

„Das gemeindliche Einvernehmen und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 42 „Schlossberg in Ottenburg“ werden erteilt.

Die Befreiung für die Überschreitung der Geschossfläche kann ebenfalls erteilt werden, sofern es sich hierbei um eine im Verhältnis geringfügige Überschreitung handelt.“