

1 Geplantes Vorhaben

Sichtschutzwand entlang St 2249 gemäß eingereichter Genehmigungsplanung

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsverbindlicher Bebauungs- und Grünordnungsplan

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet Rother Straße“ aus dem Jahr 2018.

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit allein nach den Inhalten und Vorgaben dieses Bebauungs- und Grünordnungsplans.

Geplantes Vorhaben:

Das geplante Vorhaben **widerspricht** den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplans in folgenden Punkten:

- Lage innerhalb der Bauverbotszone zur St 2249
- Festsetzung zu Einfriedungen (max. 2,50 m Höhe, Mindestabstand zum Boden von 10 cm)
- Die festgesetzte Baumreihe entlang des Radweges ist in der Form nicht mehr möglich / wirksam

=> hier muss zuerst festgehalten werden, dass es sich beim ersten Punkt gar nicht um eine Festsetzung nach BauGB (= gemeindliche Entscheidung) handelt, sondern um eine Vorgabe aus dem Straßenrecht. Hiervon kann demzufolge die Stadt nicht einfach befreien – sondern eine Abweichung kann nur durch das Staatliche Bauamt – Bereich Straßenbau – erfolgen.

Hier bitte nochmal prüfen, wo das OD-Schild steht – da die Bauverbotszone hier fälschlicherweise aufs Ortsschild bezogen ist und nicht auf die OD-Grenze!

3 Bestandsaufnahme vor Ort

3.1 Städtebauliche Bewertung des Vorhabens

- aus Gründen des Ortsbildes ist das Vorhaben sowohl in Höhe als auch in seiner Länge am Ortseingang sehr dominant
- es führt zu einer optischen Barrierewirkung entlang des Radweges
- Im Orts- und Landschaftsbild – auch aus weiterer Entfernung, z.B. vom Grünzug am Klingengraben im Süden des Baugebiets Schrotfeld aus sowie vom geplanten Wanderweg östlich des Ameisengrabens – störend wahrnehmbar
- Das Vorhaben dient allein Eigeninteressen (Sichtschutz) – zum Wohle der Allgemeinheit ist es nicht erforderlich
- Lärmschutztechnisch ist es ebenfalls nicht notwendig



- *Es wäre evtl. zu prüfen, ob durch die hohe Mauer Verkehrslärm von der Staatsstraße durch Reflektion zu höheren Lärmwerten an den nächstgelegenen Immissionsorten (= Wohnhäusern) führt*

3.2 Naturschutzfachliche und landschaftsplanerische Bewertung

- Durchgängigkeit für Kleintiere (wie im B-Plan über den Mindestabstand zum Boden festgesetzt) wird auf großer Länge unterbrochen; Sichtschutzwand und anschließende Parkhausfassade wirken daher als Barriere
- Die gewünschte und festgesetzte freie Baumreihe entlang des Radwege ist nicht mehr möglich – die Artauswahl für die Baumreihe entlang einer Wand wahrscheinlich eingeschränkt im Vergleich zu einer frei stehenden Baumreihe (Schattenwirkung, Kronengröße und -form) –> im Ergebnis wahrscheinlich kleinere Bäume zwischen Radweg und Wand statt einer frei stehenden Reihe aus großen, ins Landschaftsbild hineinwirkenden Bäumen
- Optische Wirkung „verlängert“ die Baufläche (von Norden her gesehen) in die Landschaft hinein, wohingegen bei Verzicht auf die Wand der südlich davon gelegene Parkplatz in der Landschaft keine Fernwirkung entfaltet

4 Befreiung vom Bebauungsplan

Grundsätzlich hat die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit (Art. 28 GG) die Möglichkeit und Aufgabe, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung für ihr Gebiet zu lenken. Im Rahmen von Bebauungsplänen erlässt sie dafür Regelungen in Form von allgemeinverbindlichen Festsetzungen, die zur Umsetzung eines planerischen Grundkonzepts dienen. Dieses Grundkonzept wird in der **Begründung** zum Bebauungsplan dargelegt und beschrieben.

Im Gegensatz zu Ausnahmen können Voraussetzungen für **Befreiungen von Festsetzungen** nicht bereits von der Gemeinde im Bebauungsplan zugelassen oder ausgeschlossen werden. Jedoch hat sie im Rahmen des in der Begründung dargelegten Planungswillens die Möglichkeit, die Entscheidung über eine Befreiung zu beeinflussen.

Über eine Befreiung vom Bebauungsplan entscheidet die **Baugenehmigungsbehörde** (hier das Landratsamt Ansbach) im gesetzlichen Rahmen (Ermessensausübung). Dabei darf eine Befreiung nur **einzelfallbezogen** begründet sein und ausgesprochen werden und nicht dazu führen, dass es andere gleichgelagerte Fälle im Geltungsbereich gibt bzw. auf anderen Grundstücken im Geltungsbereich dann ebenso entschieden werden müsste (Vermeidung der Schaffung eines sogenannten „Präzedenzfalles“) oder sogar eine Änderung von Festsetzungen / der Bebauungsplanung erforderlich werden würde.

Es muss also ein sogenannter „**atypischer Sachverhalt**“ für eine Befreiung vorliegen und folgende **Voraussetzungen** müssen erfüllt sein:

*§ 31 Abs. 2 enthält einen **dreigliedrigen Tatbestand**. Danach kann eine Befreiung nur dann erteilt werden, wenn (1.) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und (2.) alternativ einer der*



unter den Nummern 1–3 genannten Gründe vorliegt und (3.) die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Fehlt es an einem dieser Elemente, ist die Befreiung zwingend zu versagen. Eine Ermessensausübung zugunsten des Bauherrn kommt dann nicht mehr in Betracht (BVerwG Urt. v. 5. 3. 1999 – 4 B 5/99, NVwZ 1999, 1110).

4.1 Allgemeine Befreiungsvoraussetzungen

4.1.1 Grundzüge der Planung nicht berührt

Der Begründung zu o.a. Bebauungs- und Grünordnungsplan ist folgendes zur **Grundkonzeption im betroffenen Bereich** zu entnehmen:

*Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet Rother Straße“
Seite 3*

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

- Sicherung und Ausbau von Arbeitsplätzen
- Bereitstellung einer dem Unternehmen dienenden Fläche zur Erweiterung des bestehenden Betriebes
- Erhalt und Weiterentwicklung des Biotops und der geschützten Tierarten, sowie des Naherholungsgebietes an der Altmühl im Anschluss an die Gewerbeflächen

=> Ob die Grundzüge der Planung berührt sind ist hier zwiespältig: dient die Sichtschutzwand den o.a. in der Begründung genannten Zielsetzungen der Planung?

Die Sichtschutzwand ist weder für den Vorhabenträger noch für die Umgebung städtebaulich notwendig und auch schallschutztechnisch nicht erforderlich.

Es müsste auch vom Vorhabenträger nachgewiesen werden, dass keine Beeinträchtigung des Biotops und der geschützten Tierarten durch die Sichtschutzwand hervorgerufen wird (z.B. durch die Gesamtlänge und den durchlaufenden Sockel)

4.1.2 Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen

Würde sich das Vorhaben – bei Weggedachtem B-Plan – nach § 34 Abs. 1 BauGB in die nähere Umgebung einfügen?

=> nein, der Belang ist nicht eingehalten – das Vorhaben fügt sich nicht in die Umgebung ein

4.1.3 Würdigung nachbarlicher Interessen

Ist die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar? Werden öffentlich-rechtliche geschützte Nachbarinteressen tangiert?

=> dieser Belang ist eingehalten, da kein Nachbar direkt betroffen ist und öffentlich-rechtlich geschützt Nachbarinteressen nicht betroffen sind



4.2 Besondere Befreiungsvoraussetzungen

Von den folgenden drei besonderen Befreiungsvoraussetzungen muss – neben den o.a. allgemeinen Befreiungsvoraussetzungen – gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zumindest ebenfalls noch eine vorliegen.

4.2.1 Wohl der Allgemeinheit

Dient das Vorhaben dem Wohl der Allgemeinheit?

=> nein, da das Vorhaben zum Wohl der Allgemeinheit nicht erforderlich ist und aufgrund des Eingriffs ins Orts- und Landschaftsbild evtl. sogar eher schädlich wirkt

4.2.2 Städtebauliche Vertretbarkeit

Ist das Vorhaben städtebaulich vertretbar? Wäre es abwägungsfehlerfrei auch im Rahmen einer Bebauungsplanänderung planbar?

=> schwierig zu beurteilen: es wäre sicherlich auch planbar – jedoch fehlt dieser Wand die städtebauliche Erforderlichkeit, weswegen sie durch die rechtskräftige Festsetzung bislang ja auch nicht ermöglicht werden sollte.

4.2.3 offenbar nicht beabsichtigte Härte

Liegt eine offenbar nicht beabsichtigte Härte bei Festhalten am B-Plan vor?

=> nein, eine Härte für den Vorhabenträger wenn das Vorhaben nicht genehmigt wird, liegt nicht vor

4.3 Einvernehmen der Gemeinde

Die Voraussetzungen zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans und damit für die bauordnungsrechtliche Genehmigung des geplanten Vorhabens liegen nur vor, wenn die o.a. Voraussetzungen erfüllt sind.

=> aus o.a. Beantwortungen der Voraussetzungen ist eine Befreiung eher abzulehnen, da ihr die städtebauliche Begründung fehlt.

=> ob es sich um einen atypischen Einzelfall handelt ist hier schwer zu beurteilen, da es keine anderen Vorhaben im Geltungsbereich gibt, für die diese Entscheidung ein Präzedenzfall darstellen könnte. Allerdings könnte sie evtl. zu einem Präzedenzfall für Einfriedungen an anderer Stelle im Stadtgebiet führen.

Evtl. Kompromiss: niedrigere Einfriedung mit 2,50 m, durchlässigeres Material (z.B. Holz in versetzten Lamellen, begrünt, ohne durchlaufenden Sockel...)