



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> BV/BAU/389/2020 <b>Status:</b> öffentlich Az. (intern): angelegt am: 28.10.2020 Wiedervorlage:
<b>Bauantrag Neubau einer Halle mit Büroteil und Bürogebäude mit Geschäftsleiterwohnung</b>  <b>Antrag auf Befreiung nach § 31 II BauGB (Dachneigung und Dacheindeckung Az.: 06257-20-115, Traufhöhe Az.: 06258-20-115, Betriebsleiterwohnung Az.: 06252-20-115)</b>	
<b>BEL/SG Bauamt</b> Christin Burmeister	<b>TOP:</b> _____
<b>Beratungsfolge:</b> <b>N</b> <b>09.11.2020</b> <b>Bauausschuss</b>	

**Sachverhalt/Problemstellung:**

Die Antragstellerin beantragt den Neubau einer Halle mit Büroteil und Bürogebäude mit Geschäftsleiterwohnung auf dem Grundstück in der

Gemarkung: Roggentin                      Flur: 1                      Flurstück: 66/16

Antragseingang im Amt: 08.10.2020                      Fristablauf nach BauGB: 08.12.2020

mit gleichzeitigem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans gem. § 31 II BauGB in Bezug auf

- 1. Dachneigung und Dacheindeckung**
- 2. Traufhöhe**
- 3. Betriebsleiterwohnung**

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Roggentin in dem festgesetzten Baugebiet Nr. 1.1. Die baurechtliche Beurteilungsgrundlage bildet somit § 30 BauGB. Demnach sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie den Festsetzungen des B-Plans nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

**Zum beantragten Bauvorhaben ist festzustellen, dass das Vorhaben gegen die Festsetzungen des B-Plans verstößt.**

**Zu 1.)** Die Antragstellerin plant für die Halle mit Büroteil die Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von 6 bzw. 14 Grad und für das Bürogebäude mit Geschäftsleiterwohnung ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25 Grad. Die Dacheindeckung soll mit Sandwichpaneelen erfolgen.

*Unter Punkt 9.1 der textlichen Festsetzungen im B-Plan Nr. 1 sind in mit **Satteldach** festgesetzten Baugebieten die Dächer mit **30-48 Grad Neigung** auszuführen.  
Das geplante Vorhaben liegt in einem mit Satteldach festgesetzten Gebiet.*

**Zu 2.)** Für den Bau der Halle ist eine Traufhöhe ab Gelände von 5,74 m geplant.

*Im B-Plan Nr. 2 der Gemeinde Roggentin ist eine **maximale Traufhöhe von 5 m zulässig**.*

**Zu 3.)** Des Weiteren wurde für den Neubau des Bürogebäudes die Unterbringung einer Betriebsleiterwohnung beantragt.

*Laut B-Plan Nr. 2 der Gemeinde Roggentin sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nur ausnahmsweise zulässig.*

Die Antragstellerin hat in ihrem Bauantrag inzident einen Antrag auf Befreiung gem. § 31 II BauGB von den o. g. Festsetzung beantragt.

Eine Befreiung kann dann erteilt werden, wenn

1. die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
2. einer der in § 31 II Nr. 1-3 BauGB genannten Gründe vorliegt und
3. die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Weiter muss einer der in § 31 II Nr. 1-3 BauGB genannten Gründe vorliegen, nämlich

- a) Gründe des Wohls der Allgemeinheit erfordern die Befreiung oder
- b) Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar oder
- c) Die Durchführung des Bebauungsplans würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen.

**Begründung:**

**Zu 1.)** Ziel des Bebauungsplanes hinsichtlich der Festsetzung einer vorgeschriebenen Dachneigung war die Herstellung einer homogenen Dachlandschaft im Gewerbegebiet. Die minimale Abweichung der Dachneigung des Bürogebäudes von nur 5 Grad widerspricht diesem Ziel nicht.

Die Abweichungen von 16 bzw. 24 Grad der Halle sind verhältnismäßig hoch. Nach erfolgter Vor-Ort Besichtigung ist aufgefallen, dass die Festsetzung im B-Plan Nr. 2 in Bezug auf die Dachneigung und Form (Satteldach) auch bei einem weiteren Gebäude, welches sich im selben Geltungsbereich befindet, (Anbau an die Druckerei) nicht eingehalten wurde. Dazu erteilte die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Rostock eine Befreiung dieser Festsetzung. Des Weiteren handelt es sich um das letzte zu bebauende Grundstück im Gewerbegebiet des B-Plans Nr. 2 der Gemeinde Roggentin, dadurch kann eine Vorbildwirkung ausgeschlossen werden. Somit fügt sich das Vorhaben ein und ist städtebaulich vertretbar.

Dem Befreiungsantrag der Antragstellerin hinsichtlich Dachform und Dachneigung kann zugestimmt werden.

Die Befreiungsanträge wären abzulehnen, wenn die beantragten Abweichungen dem planerischen Grundkonzept zuwiderlaufen. Je tiefer die Befreiung in das Interessengeflecht der Planung eingreift, desto eher liegt der Schluss nahe, dass eine Änderung der Planungskonzeption gegeben ist, der nur im Wege einer Planänderung nachgekommen werden darf (vgl. Reidt in Kommentar zum BauGB, 12. Auflage 2014, § 31 Rn. 29).

**Zu 2.)** Ein solch „tiefer“ Befreiungsantrag hinsichtlich der Traufhöhe liegt nicht vor, da die Überschreitung mit 0,74 m geringfügig ist.

*Das VG Stuttgart hat in einem Fall einen Anspruch auf Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bei einer Überschreitung der Trauf- und Firsthöhe um bis zu 0,90 m gegenüber den planungsrechtlichen Festsetzungen bejaht (Urteil vom 05.03.2002 - 6 K 2415/01, juris).*

Die Überschreitung der Traufhöhe ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Dies ist nach h. M. immer dann gegeben, wenn sich das zur Befreiung gestellte Vorhaben bei hinweggedachtem Bebauungsplan nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen würde (vgl. Reidt in Kommentar zum BauGB, 12. Auflage 2014, § 31 Rn. 30).

**Zu 3.)** Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Gewerbegebieten unter engen Voraussetzungen als Ausnahmen zugelassen werden. Wann eine Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Betracht kommt, hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 22. Juni 1999 (- 4 B 46.99 -,

NVwZ 1999, 1336) wie folgt zusammengefasst: Bauplanungsrechtlich hierzu erforderlich ist, dass die in Rede stehende Wohnung dem jeweiligen Betrieb funktional zugeordnet ist. Dabei ist zwischen Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhabern und Betriebsleitern zu unterscheiden. Die genannte funktionale Zuordnung besteht bei Aufsichts- und Bereitschaftspersonal dann, wenn diese Personen wegen der Art des Betriebes oder zur Wartung von Betriebseinrichtungen oder aus Sicherheitsgründen ständig erreichbar sein müssen und deshalb das Wohnen solcher Personen nahe dem Betrieb erforderlich ist. Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber können wegen der engen Bindung zu ihrem Betrieb auch/schon dann zulässig sein, wenn der Betrieb ihre ständige Einsatzbereitschaft nicht zwingend erfordert. Auch dann aber muss das Wohnen auf dem Betriebsgrundstück oder seiner Nähe mit Rücksicht auf die Art und die Größe des Betriebes aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll sein. Dafür reicht es aus, dass vernünftige, auf den konkreten Betrieb bezogene Gründe vorliegen, die eine Betriebswohnung als notwendig erscheinen lassen. Allgemein verbindlich lässt sich nicht formulieren, wann dies der Fall ist. Maßgeblich sind vielmehr die Umstände des Einzelfalls. Dies erfordert eine umfassende Bewertung aller maßgeblichen Umstände.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich laut Erklärung zum Bauantrag um eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist und kann daher zugelassen werden.

Dem Befreiungsantrag der Antragstellerin bezüglich der Betriebsleiterwohnung kann ebenfalls zugestimmt werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine

**Auswirkungen auf Liegenschaftsangelegenheiten:**

Keine

**Beschlussvorschlag 1:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Roggentin empfiehlt dem Bürgermeister in seiner Sitzung am 09.11.2020 die Zustimmung zum Befreiungsantrag der Antragstellerin, nämlich die im B-Plan festgesetzte Dachneigung um 5/ 16 bzw. 24 Grad zu überschreiten, zu erteilen.

Die Ausführungen unter „Finanzielle Auswirkungen“ sind Bestandteil des Beschlusses.

**Beschlussvorschlag 2:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Roggentin empfiehlt dem Bürgermeister in seiner Sitzung am 09.11.2020 die Zustimmung zum Befreiungsantrag der Antragstellerin, nämlich die im B-Plan festgesetzte Traufhöhe um 0,74 m zu überschreiten, zu erteilen.

Die Ausführungen unter „Finanzielle Auswirkungen“ sind Bestandteil des Beschlusses.

**Beschlussvorschlag 2:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Roggentin empfiehlt dem Bürgermeister in seiner Sitzung am 09.11.2020 die Zustimmung zum Befreiungsantrag der Antragstellerin bezüglich der Geschäftsleiterwohnung, ausnahmsweise zu erteilen.

Die Ausführungen unter „Finanzielle Auswirkungen“ sind Bestandteil des Beschlusses.

**Anlagen:**

Bauvorlagen

**Abstimmungsergebnis:**

\_\_ Ja - Stimmen

\_\_ Nein - Stimmen

\_\_ Stimmenthaltung(en)

Sichtvermerk / Datum

i.A. \_\_\_\_\_  
Sachbearbeitung

i.A. \_\_\_\_\_  
Amtsleiter

i.A. \_\_\_\_\_  
Kenntnisnahme durch **Haushalt und Finanzen**

i.A. \_\_\_\_\_  
Kenntnisnahme durch **Liegenschaftsamt**

**Hinweis:** Die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen ist Bestandteil der Beschlussfassung.