



Sitzungsvorlage

TOP 07 – öffentlich – vorberatend

Sitzungstag:	15.09.2026	
Gremium:	Bauausschuss	
Fachbereich:	Bauamt	Sitzungsnummer: BA/2026/003
Sachbearbeiter/in:	Ralf Heimes	Vorlagennummer: 2026/108

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans G Friesenstraße/Süderdünenring

Sachvortrag:

Für ein Grundstück in der Straße „Am Blumental“ wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans G „Friesenstraße/Süderdünenring“ beantragt. Auf dem Grundstück befindet sich ein an das Wohngebäude angebauter Wintergarten mit einer Grundfläche von 13,80 m². Dieser weist maximale Außenmaße von ca. 4,50 m Breite und 3,50 m Tiefe auf. Der Wintergarten schließt an die vorhandene Küche an, dient deren räumlicher Erweiterung und wird entsprechend wohnlich genutzt.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück eine überbaubare Grundstücksfläche fest. Einzelne Gebäudeteile dürfen die festgesetzte Baugrenze nur in begrenztem Umfang überschreiten. Die abweichenden Gebäudeteile dürfen hierbei höchstens 6,00 m breit sein und maximal 2,00 m über die Baugrenze vortreten. Der vorhandene Wintergarten überschreitet nach den vorliegenden Antragsunterlagen das zulässige Maß der Baugrenzenüberschreitung. Für die darüberhinausgehende Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird daher eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

Gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Da der Bebauungsplan bereits eine Überschreitung der Baugrenze ausdrücklich zulässt und hierfür konkrete Höchstmaße festsetzt, ist eine darüberhinausgehende Erweiterung nur noch in besonders begründeten Ausnahmefällen vorgesehen. Gründe des Wohls der Allgemeinheit liegen in dem vorliegenden Fall nicht vor. Die relativ geringe Überschreitung der Baugrenze könnte grundsätzlich städtebaulich vertretbar sein, wenn diese auf diesen konkreten Einzelfall begrenzt werden könnte. Allerdings gibt es in den verschiedenen Plangebieten zahlreiche Grundstücke mit vergleichbaren Ortslagen, so dass ähnlich oder gleich gelagerte Folgeanträge nicht ausgeschlossen werden können. Zudem ist eine zulässige Duldung kaum für künftige Anträge festlegbar.

Auch eine offenbar nicht beabsichtigte Härte im Sinne des Gesetzes liegt hier nicht vor. Sicherlich ist der Anbau nachvollziehbar von hoher Bedeutung für die Antragstellerin, aber bei einer vorherigen Prüfung der Bebaubarkeit hätte die Überbauung verhindert werden können. Weiterhin muss die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit dem öffentlichen Baurecht vereinbar sein. Diese Vorgabe könnte möglicherweise eingehalten werden, greift aber nur, wenn auch die vorgenannten Bedingungen erfüllt sind.

In der Vergangenheit wurden Fälle einer Ausweitung der Bebaubarkeit von Grundstücken vom Rat abgelehnt. Für den Fall einer Zulassung muss seitens der Verwaltung darauf hingewiesen werden, dass entsprechende Anträge künftig nur noch schwer abgelehnt werden können. Insoweit wäre auch der Grundsatz der Gleichbehandlung zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller Gegebenheiten muss von der Verwaltung vorgeschlagen werden der beantragten Befreiung nicht zuzustimmen.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt,

die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans G „Friesenstraße/ Süderdünenring“ hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 31 Abs. 2 BauGB abzulehnen.

Langeoog, den 07.09.2026

Anlagen:

Am_Blumental_10_Antrag_260604.pdf
Am_Blumental_10_Antrag_Erläuterung_260604.pdf
Am_Blumental_10_Grundriss_EG.pdf
Bebauungsplan-G.pdf