



SONNTAG
Wirtschaftsprüfung, Steuer, Recht.

Sonntag & Partner | Am Tullnaupark 8 | 90402 Nürnberg

Landratsamt Fürth
Bauaufsichtsbehörde
Im Pinderpark 2
905013 Zirndorf

**Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung eines
Einfamilienwohnhauses mit Carport und Stellplatz;
Bauort Oberasbach Kapellenweg; Flurnummern 817/37, 817/51, 817/42,
817/45 der Gemarkung Oberasbach;
Ihr Zeichen: B-189-2022
Hier: Hilfsweiser Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB; Stellungnahme zur Anhörung vom 15.12.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Anhörungsschreiben vom 15.12.2022 in vorbezeichneter Sache und bedanken uns für die gewährte Fristverlängerung.

Im Folgenden stellen wir einen weiteren (hilfsweisen) Befreiungsantrag von der Grünflächenfestsetzung auf Basis des angespannten Wohnungsmarkts in Oberasbach – die Planungsgrundzüge sind hier grundsätzlich unbeachtlich. Weiterhin gehen wir kurz inhaltlich auf das genannte Anhörungsschreiben ein.

A. Hilfsweiser Antrag auf Befreiung von der festgesetzten Grünfläche nach § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Wie in unserem Begleitschreiben zum Bauvorbescheidsantrag bereits ausgeführt, ist die Grünflächenfestsetzung des Bebauungsplans unwirksam. Für den Fall, dass sie wider Erwarten als wirksam zu behandeln wäre, ergeht nachfolgender Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

I. Antrag

Hilfsweise für den Fall, dass der Bebauungsplan wirksam sein sollte, wird hiermit

beantragt,

Sonntag & Partner
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Rechtsanwälte

Am Tullnaupark 8
90402 Nürnberg

Telefon +49 911 815 11-0
Telefax +49 911 815 11-100

www.sonntag-partner.de



Datum
6. Februar 2023

Unser Aktenzeichen
490276/839002

Ihr Ansprechpartner
RA Niklas Bammler.
niklas.bammler@sonntag-partner.de

Assistenz
Rebecca Neujahr
0911 81511-448
Rebecca.neujahr@sonntag-partner.de

Sitz der Gesellschaft Augsburg
Amtsgericht Augsburg PR 60

USt-IdNr. DE127468576
St.-Nr. 103/174/51305

Partner sowie Standorte
siehe letzte Seite

In Kooperation mit SONNTAG GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
An independent member firm of
Moore Global Network Limited



folgende Befreiung zu erteilen:

Von der mit dem Bebauungsplan „An der Schlossgasse / Kapellenweg“ der Stadt Oberasbach festgesetzten Grünfläche auf den Grundstücken Flurnummern 817/37, 817/51, 817/42, 817/45 der Gemarkung Oberasbach wird eine Befreiung erteilt.

II. Begründung

Die beantragte Befreiung kann wie beantragt erteilt werden, da die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB vorliegen. Ferner ist die Verfügung der beantragten Befreiung ermessensgerecht möglich. Nachdem die gesetzlich detailliert geregelten Voraussetzungen für eine Befreiung erfüllt sind und keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Erteilung der Befreiung sprechen, ist das Ermessen in Richtung Erteilung der Befreiung intendiert.

Gem. § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn es sich um ein Wohnungsbauvorhaben handelt, das Vorhaben in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt, die Gemeinde zugestimmt hat und die Gewährung des Dispens auch unter Berücksichtigung mit den nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Auf die Grundzüge der Planung kommt es gerade nicht an.

Die genannten Voraussetzungen liegen jeweils vor.

1. Wohnungsbauvorhaben; Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt

Beim verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben handelt es sich um ein Einfamilienhaus, also um eine Maßnahme des Wohnungsbaus.

Weiter ist die Stadt Oberasbach nach § 201a Satz 3 BauGB i. V. m. § 1 GBestV-Bau samt zugehöriger Anlage Nr. 5.3.1 ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt, so dass die Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB grundsätzlich eröffnet ist.

2. Zustimmung der Gemeinde; Bitte und Beantragung der Beteiligung der Stadt Oberasbach

Die notwendige Zustimmung der Stadt Oberasbach liegt derzeit noch nicht vor. Wir bitten und beantragen hiermit, die Stadt Oberasbach im Verwaltungswege um ihre Zustimmung zum neuerlichen Befreiungsantrag zu ersuchen.

Sollte eine Beteiligung der Stadt durch das Landratsamt nicht möglich sein, bitten wir um eine kurze Rückmeldung.

3. Vereinbarkeit mit öffentlichen und nachbarlichen Belangen gemäß § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Schließlich ist die Gewährung der Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, vgl. § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB

3.1 Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen

Das Vorhaben ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Entscheidend ist dabei das Gewicht des betreffenden öffentlichen Belangs, vgl. Söfker in: EZBK, 142. EL Mai 2021, BauGB, § 31 Rn. 57.

Relevant sind insbesondere diejenigen öffentlichen Belange, die bei den Festsetzungen des Bebauungsplans, von denen abgewichen werden soll, i. S. d. § 1 BauGB, insbesondere nach § 1 Abs. 7 sowie § 2 Abs. 3 und 4 BauGB abwägungsbeachtlich gewesen sind, sowie solche öffentlichen Belange, die durch die Befreiung mit Auswirkungen auf die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Abwägung erstmals berührt werden. Die Unvereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen kann danach gegeben sein, wenn die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele und Zwecke und insbesondere der mit seinen Festsetzungen geschaffene Ausgleich an Belangen, das sog. Interessengeflecht der Planung, berührt wird (vgl. Söfker in: EZBK, 142. EL Mai 2021, BauGB, § 31 Rn. 57).

Als Faustregel gilt, dass öffentliche Belange nicht tangiert sind, wenn sich das geplante Bauvorhaben bei unterstellter Anwendung des § 34 BauGB in die Umgebung einfügen würde (vgl. BVerwG, B. v. 19.02.1982 – 4 B 21.82), wobei aber letztlich das entscheidende Kriterium ist, ob durch das Bauvorhaben bewältigungsbedürftige städtebauliche Spannungen hervorgerufen werden. Dies bestimmt sich danach, ob die vorhandene bauliche Situation verschlechtert wird und das Bauvorhaben in erheblichem Umfang Unruhe stiftet (vgl. BVerwG, U. v. 26.05.1978 – 4 C 9/77), vgl. Jeromin in: Kröniger/Aschke/Jeromin, Baugesetzbuch, 4. Auflage 2018, BauGB, § 31 Rn. 9.

Unter Anwendung dieser Grundsätze ist das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen vereinbar, da bei unterstellter Anwendung des § 34 BauGB sich dieses gerade ohne Weiteres in die Umgebung einfügen würde, vgl. oben.

3.2 Würdigung nachbarlicher Interessen

Eine Befreiung von der Grünfläche in dem antragsgegenständlichen Umfang wäre auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar.

Zunächst bleibt festzuhalten, dass es sich bei der Festsetzung Grünfläche nicht um eine nachbarschützende Festsetzung handelt, vgl. VG Ansbach, Urteil vom 13.11.2013 - AN 9 K 12.02335.



Auch im Übrigen ist nicht ersichtlich inwiefern nachbarliche Interessen berührt sein könnten. Insbesondere ist das Gebot der Rücksichtnahme gewahrt.

4. Befreiung ermessensgerecht erteilbar

Schließlich wäre die Befreiung auch ermessensgerecht erteilbar.

Wegen des Umfangs der Anwendungsvoraussetzungen, für die Erteilung von Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB, sind die Spielräume für zusätzliche Erwägungen bei Ausübung des Ermessens tendenziell gering, sodass sich die Ermessensausübung im Einzelfall „auf Null“ reduzieren kann. Die für die drei Befreiungstatbestände verlangten Voraussetzungen, die Wahrung der Grundzüge der Planung sowie die Beachtung sonstiger öffentlicher und privater Belange sind – jedenfalls in städtebaurechtlicher Hinsicht – nahezu erschöpfend.

Unter Anwendung der vorstehenden Erwägungen kommt man zu dem Ergebnis, dass die beantragte Befreiung ermessensgerecht erteilt werden kann. Eine Realisierung des beantragten Vorhabens ist aus städtebaulichen Gründen gerade wünschenswert. Hierfür spricht vor allem der auch in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zum Ausdruck kommende Gedanke der Nachverdichtung.

Nachdem die gesetzlich detailliert geregelten Voraussetzungen für eine Befreiung erfüllt sind und keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Erteilung der Befreiung sprechen, ist das Ermessen in Richtung Erteilung der Befreiung intendiert.

III. Vorhaben damit nach jeder Sichtweise bauplanungsrechtlich zulässig

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass das Vorhaben damit in jedem Fall bauplanungsrechtlich zulässig ist. Entweder fügt es sich ohne Weiteres ein, oder ist unter Berücksichtigung des hilfsweisen Antrags auf Befreiung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans kompatibel.

B. Stellungnahme zum Anhörungsschreiben vom 15.12.2022

Was die planungsrechtlichen Bedenken des Landratsamts betrifft, bitten wir unter Beteiligung der Stadt Oberasbach über den neuerlichen Befreiungsantrag zu entscheiden.

Hinsichtlich der Belange des Denkmalschutzes stellt sich für uns die Frage, wie die Fertigteilgarage im Norden des denkmalgeschützten Nachbargebäudes rechtmäßig errichtet werden konnte, wenn das Nachbargebäude von so herausragender Bedeutung ist. Zudem verweisen wir auf Art. 9 Abs. 1 und 10 Satz 3 BayBO: Der Bauherr würde sich selbstverständlich während der Errichtung und bei der Nutzung des Anwesens Bauordnungskonform verhalten und die Standsicherheit des denkmalgeschützten Anwesens nicht gefährden. Unabhängig davon dürfen dem Bauherrn keine Nachteile daraus erwachsen, dass der Verfügungsberechtigte des Denkmalanwesens dieses offensichtlich nicht gemäß Art. 4 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG ordnungsgemäß



erhält. Was die Erlebbarkeit des Denkmals betrifft führen wir aus, dass die Planung des verfahrensgegenständlichen Vorhabens so weit nördlich wie nur möglich stattgefunden hat. So sind auch aus östlicher Richtung noch ungestörte Sichtbeziehungen aus dem öffentlichen Raum in Richtung Baudenkmal möglich.

C. Zusammenfassung

Wir bitten um nochmalige Überprüfung der im Anhörungsschreiben kommunizierten Rechtsauffassung unter Beachtung des neuerlichen Befreiungsantrags und dem weiteren Vortrag zum Denkmalschutz.

Gerne können wir uns zum Bauvorhaben im Einzelnen telefonisch oder persönlich abstimmen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Sonntag & Partner

Partnerschaftsgesellschaft mbB

Niklas Bammler

Diplom-Verwaltungswirt (FH)

Rechtsanwalt

Oberasbach, den 06.02.2023

Bauherr

Alexander Meyer

ROST WOLFF GIESEN
Würzburger
90768 Fürth-Elm
TEL: 0911-75 19 02
FAX: 0911-75 28 09

Entwurfsverfasser
Karsten Kundinger





Partner und Of Counsel

Dieter Sonntag^{***} WP, StB, Augsburg
 Peter Alterauge^{**} WP, StB, Augsburg
 Dr. Peter Berndsen^{**} WP, StB, Augsburg
 Wolfgang Fratz^{*} WP, StB, FBISIR, Augsburg
 Tobias Pflanze^{**} WP, StB, Augsburg
 Dr. Klaus Leuthe^{*} RA, FASIR, Augsburg
 Dr. Christian Volt^{*} RA, Augsburg
 Michael Wagner^{*} RA, Augsburg
 Robert Schäble^{*} WP, StB, Augsburg
 Barbara Gayer^{*} RA, StB, Augsburg
 Wolfgang Löhr^{*} RA, StB, FAiSIR, vBP, Augsburg
 Oliver Kanus^{*} WP, StB, Augsburg
 Dr. Andreas Katzer^{*} RA, M.I.L. (Universität Lund), Augsburg
 Dr. Konrad Kern^{*} RA, FAiBkKapR, Augsburg
 Prof. Dr. Wolfgang Schultze^{**}, Augsburg
 Ulrich Derlien^{*} RA, StB, Augsburg
 Markus Thürauf^{*} WP, StB, Augsburg
 Dr. Tobias Buchmann^{*} RA, FAiHGesR, Augsburg
 Dr. Thomas Rau^{*} RA, Augsburg
 Dr. Thomas Sanna^{*} RA, StB, FASIR, München
 Dr. Barbara Albrecht^{*} RA, Augsburg
 Dr. Rudolf Rupprecht^{**} RA, Augsburg
 Joachim Malrock^{*} WP, StB, Augsburg
 Dieter R. Schmid^{**} RA, Nürnberg
 Ingmar Niederkeine^{*} RA, FAiBau-/ArchR, FAiMietR, Nürnberg
 Philip G. Wiljan^{*} RA, LL.M., Augsburg
 Frank Layher^{*} WP, StB, Augsburg
 Jürgen Baur^{*} StB, o.b.u.v. SV UBW, Augsburg
 Andrea Seitz^{*} StB, Augsburg
 Jörg Seidel^{*} StB, Augsburg
 Denis M. Morrone^{*} RA, Augsburg
 Dr. Benjamin Riedel^{*} RA, FAiMietR, Augsburg
 Tobias Rilling^{*} RA, LL.M., FAiVerwR, FAiBau-/ArchR, Nürnberg
 Charlotte Geiger^{*} RA, StB, Augsburg
 Dr. Johannes Zausig^{*} StB, Augsburg
 Rainer Hermle^{**} StB, vBP, Ulm
 Lutz Dittmar^{*} StB, Ulm
 Dr. Thomas Reif^{**} RA, FASIR, Augsburg
 Michael Ammer^{*} StB, Augsburg
 Daniel J. Stix^{*} RA, LL.M., StB, Augsburg
 Dominic Wörlein^{*} WP, StB, Augsburg
 Dr. Viktor Stepien^{*} RA, Augsburg
 Julian N. Modi^{*} RA, LL.M., FAiTR, FAiJrhMedienR, Augsburg
 Mikhail B. Rasumny^{*} RA, Augsburg

Berufsträger

Anna Schmidt StB, Augsburg
 Martin Jost RA, LL.M., FAiArbR, Augsburg
 Ralph Egger RA, Augsburg
 Christiane Heyne RA, Augsburg
 Angelika Erhardt StB, Augsburg
 Svenja Loderer RA, FAiBau-/ArchR, Augsburg
 Michael Zayoz RA, FAiArbR, FAiSozR, Augsburg
 Ilona Egger WP, StB, Augsburg
 Stefan Schirpfer StB, Augsburg
 Doris Zelend StB, Augsburg
 Ellen Bornträger StB, Augsburg
 Jana Leutloff RA, LL.M., Augsburg
 Michael Wörle StB, Augsburg
 Sylvia Fritz StB, Augsburg
 Peter Senski RA, FAiMietR, Augsburg
 Andreas Lukawsky StB, Augsburg
 Alessandra Schnell RA, DipiBwin (FH), FAiHGesR, Augsburg
 Christin Oppel StB, Augsburg
 Ramona Streif StB, Augsburg
 Melanie Schick RA, LL.M., FAiHGesR, FAiIntWR, Ulm
 Reinmar Hagner RA, FAiArbR, FAiHGesR, Ulm
 Karin Berchtold StB, Augsburg
 Güler Kiral RA, StB, Augsburg
 Natalie Ehrhardt RA, FAiArbR, Nürnberg
 Elke Reuther StB, Ulm
 Gabriele Falch RA, FAiArbR, Augsburg
 Dr. Sonja Braun RA, Mag., jur., Augsburg
 Bernd Weichlein StB, Augsburg
 Marco Meynhardt LL.M., RA, Augsburg
 Julia Meißner StB, Augsburg
 Sabrina Brosch RA, FAiHGesR, Augsburg
 Emanuela Catapano RA, Augsburg
 Tatjana Schmid StB, Augsburg
 Magdalena Selbert RA, Augsburg
 Dr. Maximilian Hüttel RA, Maître en droit, FAiHGesR, Nürnberg
 Lisa Reimker RA, Nürnberg
 Dr. Henriette Burkhardt-Böck WP, StB, Augsburg
 Isabelle Gochmann RA, Nürnberg
 Patrick Pointner RA, Augsburg
 Verena Dorn RA, Augsburg
 Angelika Paulus StB, Augsburg
 Isabella Bach-Alexander RA, Augsburg
 Elisabeth Hirth RA, Ulm
 Volker Hinkl RA, FAiBau-/ArchR, FAiVerwR, Nürnberg

Bernd Kollmannsberger WP, StB, Augsburg
 Dr. Sylvia Cathrin Kefalas RA, Nürnberg
 Daniel Michl RA, Augsburg
 Robin Fiedler RA, Augsburg
 Julia Piening StB, WP, Augsburg
 Lucas Reuter RA, Augsburg
 Peter Weidner StB, Augsburg
 Eileen Danner RA, StB, Augsburg
 Sylvia Reichhart RA, FAiErbR, Augsburg
 Laura Hamberger RA, Augsburg
 Niklas Bammer RA, DipiVerw (FH), Nürnberg
 Berthold Straetmanns RA, Maître en droit, FAiHGesR, FAiInsolvenzR, Ulm
 Daniel Walter RA, Nürnberg
 Maximilian Scherer RA, Augsburg
 Senta Klug RA, Nürnberg
 Dr. Birgit Müller RA, FAiGewRS, Augsburg
 Doreen Wilferth StB, Augsburg
 Franziska Riegler RA, Augsburg
 Carolin Archibald RA, Augsburg
 Moritz Schwarzenberger RA, FAiArbR, Augsburg
 Simone Eisengrein RA, Augsburg
 Danijela Stanarevic StB, Augsburg
 Kerstin Ducke RA, Augsburg
 Martin Ehl StB, Augsburg
 Helene Mayr RA, Augsburg
 Christoph Schraff RA, Augsburg
 Sabrina Stefanie Villing StB, Augsburg
 Anna Herzing RA, Nürnberg
 Martin Schleicher RA, Nürnberg
 Sarah Reuß RA, Augsburg
 Tobias Sandner RA, Augsburg
 Patrick Feser RA, Ulm
 Michael Lissel StB, Ulm
 Christina Stamouli, RA, Nürnberg
 Volker Blau, WP, StB, Augsburg
 Julia Spaderna, RA, FAiBau-/ArchR, Nürnberg
 Ayda Altunay, RA, LL.M., Augsburg
 Özgül Gülya, RA, Augsburg
 Dr. Daniel Holler, RA, Nürnberg
 Kevin Hebel, RA, Augsburg
 Stephan Berse, StB, Ulm
 Tanja Blüher, StB, Ulm
 Karin Dortenthon, StB, Ulm
 Gülsen Özdemir, StB, Ulm
 Alexandra Klüber, StB, Ulm
 Achim Halder, StB, Ulm
 Jacqueline Selbmann, StB, Ulm

Standorte

Augsburg Scherlinstraße 23 | 86159 Augsburg | Telefon +49 821 570 58-0
 München Riesstraße 16 | 80992 München | Telefon +49 89 255 44 34-0
 Ulm Schillerstraße 1/1 | 89077 Ulm | +49 731 96644-0
 Ulm Syrlinstraße 38 | 89073 Ulm | +49 731 96644-0
 Nürnberg Am Tullnaupark 8 | 90402 Nürnberg | Telefon +49 911 815 11-0

Aus gesetzlichen Gründen sind wir verpflichtet, diese Angaben gesondert aufzuführen.
 Wir unterstützen die Umstellung zur digitalen Korrespondenz, um langfristig Ressourcen zu schonen.

* Partner

** Of Counsel, kein Partner