Bad Waldsee
Bauamt
Ravensburgerstr. 2
88339 Bad Waldsee

BV von Fa. Joachim Noller Bauunternehmung GmbH, Am Bahndamm 15-17, 89168 Niederstotzingen
Umbau und Erweiterung Lebensmittelmarkt in 88368 Bergatreute, Roßberger Straße 24

Antrag auf Abweichung/ Ausnahme/ Befreiung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir bitten um Befreiung nach § 31 BauGB. Abweichung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans
Die neue Grundstücksgrenze verläuft abweichend zum Bebauungsplan.
Dadurch verschiebt sich auch die Pflanzung 2 in Richtung Erweiterung Lebensmittelmarkt.

Begründung:

Durch die gegenständliche Planung, welche einen etwas verkürzten Baukörper und eine Verlagerung des Gesamtvorhabens Richtung Westen vorsieht, sind die Grundzüge des Bebauungsplanes dennoch gewahrt. Die bauliche Höhe bleibt unverändert. Die städtebauliche Wirksamkeit des Baukörpers ändert sich durch die etwas verkürzte Bauweise nicht gegenüber den zulässigen Festsetzungen im Bebauungsplan. Vielmehr verkürzt sich das Gebäude geringfügig und die gesamte Planung verschiebt sich geringfügig nach Westen, wodurch die Festsetzungen zur Grünordnung bzw. Kompensation innerhalb des Bauraumes situiert sind.
Die im Osten festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen (Pflanzgebot) können dennoch hergestellt werden und sind im Bauantrag entsprechend gekennzeichnet, wodurch die grünordnerische/ökologische Zielsetzung des Bebauungsplanes gewahrt bleibt.
Um die Zielsetzungen des Bebauungsplanes (Eingrünung des Gebäudes) zu erfüllen soll auch in den Rand-/Böschungsbereichen der Sickermulde Gehölzpflanzungen erfolgen.
Der ökologische Ausgleich wurde bereits für das größere Bauvolumen gemäß Bebauungsplan erbracht (Erwerb von Ökopunkten). Durch die gegenständliche Änderung würden sich der erforderliche Ausgleichsbedarf faktisch verringern. Nachdem er bereits erbracht wurde, wurde ein höherer ökologischer Ausgleich erbracht, als dies erforderlich wäre - insofern spricht auch aus diesem Grund nichts gegen die Befreiung. In der Gesamtbetrachtung sind die Grundzüge der Planung gewahrt und für die Gemeinde ergeben sich keine Nachteile – vielmehr werden Beeinträchtigungen eher minimiert. Auch für die angrenzenden Nachbargrundstücke ergeben sich keine Nachteile.
Nachdem es sich um ein konkretes spezifisches Einzelvorhaben (Lebensmittelmarkt) handelt sind durch die Befreiung kein Präzedenzfall geschaffen.

Mit freundlichen Grüßen

Architekturbüro Müller + Partner

i.A. Ralf Seger - Architekt

Oberkirch, 01.08.2025