Stadt Lennestadt
Der Bürgermeister
Stadtplanung
AZ: 51.00-2025/000009

VORLAGE
mit 2 Anlage(n)

X	öffentlich
	nichtöffentlich

Datum	Drucksachen-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
11.06.2026	**3031/2026**

Beratungsfolge	Termin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen	23.06.2026						

Betreff:

Entscheidung nach dem „Bau-Turbo“
Vorhaben: Umnutzung Garage in Tiny-House
Lage: Lennestadt-Elspe, Kaiser-Otto-Straße 6

Bezug:

3055/2025 vom 25.11.2025 bzw. 17.12.2025

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Lennestadt stimmt der beantragten Befreiung bzw. Abweichung von den Regelungen des BauGB bzw. der aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften gemäß § 31 Abs. 3 BauGB zu.

Sachdarstellung:

Der Stadt Lennestadt (als Gemeinde i.S.v. §§ 36a, 246e BauGB) liegt folgender Bauantrag (Baugenehmigung nach § 74 BauO NRW) vor:

Aktenzeichen: 279.2025
Vorhaben: Umnutzung Garage in Tiny-House

Lage: Lennestadt-Elspe, Kaiser-Otto-Straße 6
Gemarkung: Elspe
Flur: 43
Flurstück: 205

Die wesentlichen Bauvorlagen zum Vorhaben sind in Anlage 1 beigefügt.

Das Vorhaben steht in Widerspruch zu den Regelungen des BauGB bzw. der aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften, da es den Grundzügen des Bebauungsplans Nr. 128 „Elspe – Kaiser-Otto-Straße“ (Anlage 2) widerspricht. Durch die Umnutzung einer Garage soll ein Hauptgebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) entstehen.

. . .

Eine Baugenehmigung kann daher aus planungsrechtlicher Sicht nur im Rahmen einer Befreiung bzw. Abweichung von den Regelungen des BauGB bzw. der aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften gemäß § 31 Abs. 3 BauGB erteilt werden.

Erforderliche Befreiung bzw. Abweichung	**Befreiung / Abweichung von den Grundzügen der Planung des Bebauungsplans Nr. 128 „Elspe – Kaiser-Otto-Straße“ hier: Errichtung von Hauptgebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)**

Die rechtliche und fachliche Prüfung der Verwaltung ist zu folgenden Ergebnissen gekommen:

Abweichung zugunsten von Wohnzwecken	Durch das Vorhaben entsteht eine Wohneinheit.
Würdigung nachbarschaftlicher Interessen	Eine Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Interessen ist nicht erkennbar. Es handelt sich um die Umnutzung eines Bestandsgebäudes.
Würdigung öffentlicher Belange	Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist nicht erkennbar. Es handelt sich um die Umnutzung eines Bestandsgebäudes.
Zusätzliche Umweltauswirkungen auf Grundlage einer überschlägigen Prüfung	Zusätzliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Es handelt sich um die Umnutzung eines Bestandsgebäudes.
Räumlicher Zusammenhang zu Bebauungsplan oder Innenbereich	Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Bebauungsplans Nr. 128 „Elspe – Kaiser-Otto-Straße“.
Nachweis nach §§ 18 Abs. 2 Satz 2, Abs. 1 Satz 3 BNatSchG	– nicht erforderlich –
Nachweis nach § 44 Abs. 5 BNatSchG	– nicht erforderlich –

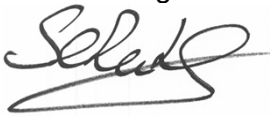
Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen die Befreiung bzw. Abweichung.

Für den Antragsteller besteht kein Rechtsanspruch auf eine positive Entscheidung. Die Entscheidung trifft allein die Gemeinde im pflichtgemäßen Ermessen nach Abwägung aller vorliegenden, entscheidungserheblichen Aspekte.

Finanzielle Auswirkungen:

☒	Der Beschluss hat keine unmittelbare haushaltsrechtliche Relevanz.	
☐	Durch den Beschluss entstehen	
	☐	Auszahlungen im Haushaltsjahr in Höhe von
	☐	Aufwendungen im Haushaltsjahr in Höhe von
	☐	Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung. Produkt-/Auftragssachkonto: Haushaltsansatz:
	☐	Mittel müssen über- / außerplanmäßig bereitgestellt werden. Betrag: Deckungsvorschlag:
	☐	Einzahlungen im Haushaltsjahr in Höhe von
	☐	Erträge im Haushaltsjahr in Höhe von
☐	Durch den Beschluss entstehen stellenplanmäßige Auswirkungen.	

In Vertretung



Schürheck
Beigeordneter

. . .

Anlage(n):

(1) Wesentliche Bauvorlagen zum Bauvorhaben
(2) Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 128 „Elspe – Kaiser-Otto-Straße