

Federführung: Bauamt Sachbearbeiter: Tobias Adolph	Datum: 26.11.2018 AZ: 632.21:Bauanträge im Jahr 2018/Nitsche
---	--

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	08.01.2019		Beschluss

Gegenstand der Vorlage

Einvernehmen zu Bauanträgen

- **Neubau einer Doppelhaushälfte mit drei Pkw-Stellplätzen**
- **Schmale Straße 1 (Flst.-Nrn. 124/4 und 124/5)**

Sachverhalt:

Die Antragsteller planen den Neubau eines zweigeschossigen Einfamilienhauses als Doppelhaushälfte sowie die Errichtung von zwei Pkw-Stellplätzen auf dem Grundstück Schmale Str. 1 (Flst.-Nr. 124/4). Auf dem angrenzenden Flurstück im Osten (Flst.-Nr. 124/5) ist ein weiterer Pkw-Stellplatz vorgesehen.

Beide Grundstücke liegt im Geltungsbereich der Änderung der Bebauungspläne „Rundling“ und „Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern“, die am 18.10.2002 in Kraft trat. Für die Flurstücke 122/2 und 124/4 hat der Gemeinderat jedoch am 13.11.2018 die erneute Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Die Baurechtsbehörde kann ein Vorhaben nach § 33 Abs. 1 BauGB auch schon vor Inkrafttreten eines Bebauungsplans oder einer Bebauungsplanänderung genehmigen, sofern die Öffentlichkeit, die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden, die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden und der Antragsteller dies für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt sowie die Erschließung gesichert ist. Diese Voraussetzungen sind zum jetzigen Zeitpunkt weitestgehend erfüllt.

Das Flurstück Nr. 124/4, auf dem das Gebäude und die zwei notwendigen Stellplätze errichtet werden sollen, ist voll erschlossen. Gegen dieses Teilbauvorhaben wurden innerhalb der Präklusionsfrist auch keine Einwendungen vorgebracht. Das Bauvorhaben entspricht – mit einer geringfügigen Abweichung – den Festsetzungen des Entwurfs zur „2. Änderung des Bebauungsplans Rundling“, zu welchem in der Beteiligung nur neutrale oder befürwortende Stellungnahmen eingingen (vgl. TOP 1).

Die einzige Abweichung des Baugesuchs vom zukünftigen Bebauungsplan besteht in der das Baufenster um wenige Zentimeter überragenden Eingangsüberdachung. Es steht den Bauherren frei, hierfür noch eine Befreiung zu beantragen oder das Baugesuch zu ändern.

Bezüglich des separaten Flurstücks 124/5, auf dem der dritte Stellplatz errichtet werden soll, wurden Bedenken vorgebracht. Möglicherweise wäre durch Bauarbeiten auf diesem Flurstück das angrenzende Gebäude, insbesondere der darunter befindliche Keller, gefährdet. Bei diesem Stellplatz handelt es sich jedoch um keinen notwendigen Stellplatz.

Die schriftliche Verpflichtung der Bauherren, die zukünftigen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung für sich und die Rechtsnachfolger anzuerkennen (§ 33 Abs. 1 Nr. 3 BauGB), kann sinnvollerweise erst nach Behandlung des ersten Tagesordnungspunktes dieser Sitzung erfolgen.

Eine Herausforderung im Vorfeld dieses Baugesuchs war der Doppelhauscharakter, welchen der ursprüngliche Entwurf nicht gewährleistet hätte, da das Nachbarhaus das zulässige Maß der baulichen Nutzung in allen Dimensionen deutlich unterschritten hatte. Die nun jedoch vorliegenden, überarbeiteten Bauvorlagen gewährleisten den vom Bundesverwaltungsgericht geforderten Eindruck eines einheitlichen Baukörpers, bei welchem die beiden Haushälften in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergesetzt werden, ohne dass Haushälften als über- bzw. untergeordnet oder als separate Gebäudeteile wahrgenommen werden.

Die Errichtung des dritten Stellplatzes außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung kann ohne Einvernehmen der Gemeinde und, bei Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, gemäß Nr. 11 b des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO sogar verfahrensfrei erfolgen. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, dem Bauvorhaben auf dem Flurstück Nr. 124/4 das gemeindliche Einvernehmen für eine Genehmigung nach § 33 Abs. 1 BauGB zu erteilen, noch nicht jedoch zur Überschreitung der nördlichen Baugrenze.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt, das Einvernehmen zur Realisierung des Bauvorhabens in der Schmalen Straße 1 (Flst.-Nr. 124/4) im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Rundling“ nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 33 Abs. 1 BauGB zu erteilen. Der Bauherr hat die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans noch für sich und seine Rechtsnachfolger gegenüber der Baurechtsbehörde schriftlich anzuerkennen, womit die Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB erfüllt sind.

Finanzierung:

-

Letzte Beratung:

-

Anlageverzeichnis:

Lageplan, Ansichten, Grundrisse und Schnitt