

Aus dieser Hanglage ergibt sich zudem eine gesteigerte Bedeutung von Abstandsflächen, weil das deutliche Nord-Süd-Gefälle bereits bei geringem Abstand zu einem deutlichen Versatz führt, der südliche Angrenzer durch grenznahe Bauten also stärker beeinträchtigt wird, als in einem ebenen Plangebiet. Auch um den Eindruck einer starken Terrassierung zu vermeiden, wurde deshalb die Maximalkontur im Bebauungsplan festgesetzt.

Diese Gestaltung war als grundsätzlich verbindlich angedacht, wird von der allgemeinen Formulierung im Textteil, dass Nebenablagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig seien, jedoch unbeabsichtigt durchbrochen. – Die festgesetzten Gelände hätten aus rechtstechnischen Gründen im Textteil ausdrücklich ausgenommen werden müssen. – Nebenanlagen, die gemäß dem Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO verfahrensfrei erstellt werden dürfen, sind somit grundsätzlich auch in diesen Geländeflächen zulässig. Dennoch können selbst solche Anlagen gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO im Einzelfall unzulässig sein, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen.

Die Dimensionierung der Baufenster wurde sowohl im detaillierten Planungsprozess durch die das Bauleitverfahren vorbereitenden Fachleute, als auch in öffentlichen Sitzungen durch die Gremienmitglieder kritisch diskutiert. Insbesondere der zwangsweise Ausschluss des anfangs noch vom Plangebiet umfassten Gewanns „Herzengrund“ führte, mit dem Ziel einer dann zumindest maximalen Bebaubarkeit der Grundstücke, im Fortgang zu einem weitgehenden Verzicht auf öffentliche Parkplätze oder Grünanlagen im Gebietskern.

Die Gestaltung und Festsetzung der Geländeprofile als Maximalkontur stellt deshalb ein wesentliches städtebauliches Erfordernis dar. Sowohl Fachplaner, als auch die Mitglieder des Gemeinderats stimmten geschlossen darin überein, dass die Typik und Eigenart des – nicht umsonst nach dem ehemaligen Gewinn benannten – Baugebiets „Hälde“ erhalten bleiben solle, was sich letztlich auch in der Benennung der Straßen widerspiegelte.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass eine Genehmigung eine Präcedenzwirkung für das gesamte Plangebiet entfalten würde, da die Lage keine erkennbaren Besonderheiten (z. B. Eckgrundstück) aufweist. Vergleichbare Bauvorhaben wären dann, bis zu den Höchstwerten zum Maß der baulichen Nutzung sowie im Rahmen der allgemeinen Regelungen der Landesbauordnung zu Abstandsflächen und Grenzbauten, in der gesamten Hälde zulässig. Ein vergleichbares Vorhaben könnte dann nur noch in den engen Grenzen des § 15 Abs. 1 BauNVO (Rücksichtnahmegebot) mit hohem Begründungsaufwand abgewiesen werden.

Konkret ist zunächst festzustellen, dass es sich bei einer „Gartenhütte mit begehbaren Plattform“ eben gerade nicht um eine (einfache) Nebenanlage handelt, sondern quasi um ein Kleingebäude mit Dachterrasse, also quasi eine „Exklave“ der nur innerhalb des Baufensters vorgesehenen Nutzung. In diesem Sinne widerspricht das Bauvorhaben deutlich den Grundsätzen der Planung, weshalb keine Befreiung ausgesprochen werden kann, sondern vielmehr eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wäre.

Zudem gibt es auch im Detail einige Punkte die kritisch zu prüfen sind. Der Antragsteller möchte bezüglich der Dachterrasse eine Sonderregelung des § 5 Abs. 6 Nr. 2 i. V. m. Abs. 7 Satz 2 LBO geltend machen, die es erlaubt, die Tiefe der Abstandfläche auf bis zu 2 m zu reduzieren, wenn ein Vorbau nicht breiter als 5 m ist. Diese bauordnungsrechtliche Vorschrift kann jedoch nicht losgelöst vom Bauplanungsrecht gesehen werden. Vielmehr ist hier von innerhalb des Baufensters erstellten Gebäuden auszugehen, deren Vorbauten aus besonderen Gründen eine Verringerung der Abstandsflächen erfordern und die Reduzierung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen vertretbar ist. Dies ist hier nicht der Fall.

Die erforderliche Absturzsicherung von der terrassenartigen Plattform ist gemäß Bauzeichnung im unmittelbaren Grenzbereich vorgesehen; zur Gewährleistung des nachbarrechtlichen Mindestabstands sollen Pflanzkübel mit 2 m Abstand aufgestellt werden. Es kann so jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass der Abstandsbereich (zumindest zu Pflanz- und Pflegezwecken) betreten wird.

Die Gartenhütte ist laut Bauzeichnung 0,3 m von der Grenze entfernt. Dies ist bauordnungsrechtlich unzulässig. Gemäß § 5 Abs. 6 Satz 2 LBO ist ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten, sofern es sich nicht um einen zulässigen Grenzbau nach § 6 LBO handelt. Nach Ansicht der Verwaltung ist dies zu verneinen, da sowohl die Angaben in den Antragsunterlagen, als auch der tatsächliche Gebrauch auf die regelmäßige Nutzung zu Aufenthaltszwecken hindeuten. (Selbst, wenn § 6 als einschlägig angesehen würde, müsste der Abstand nach Abs. 2 mindestens 0,5 m betragen.)

Die Einwendungen aus der Nachbarteilnahme sind sinngemäß in die Vorlage eingeflossen.

Die Prüfung brandschutzrechtlicher Vorgaben obliegt der Baurechtsbehörde. Angemerkt sei an dieser Stelle deshalb nur, dass die Gewährleistung eines geeigneten Rettungswegs über die „Klappe“ (Dachluke) sichergestellt werden müsste, da ein Notausstieg über die Fenster auszuschließen ist.

In den Bauvorlagen nicht ausdrücklich dargestellt, aber mit dem Bauherrn besprochen, könnten die südlichen Fenster zum Innenraum in stets geschlossener und undurchsichtiger Form (z. B. Milchglas) gestaltet werden, um einen unmittelbaren Einblick auf das private Nachbargrundstück zu unterbinden, jedoch eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten.

Rückblickend auf den vorangegangenen und pressewirksamen Bauantrag aus dem Jahr 2017 ist festzustellen, dass die Gemeindeverwaltung ihre Rechtsauffassung zur Bebaubarkeit der festgesetzten „Gelände“-Flächen korrigieren musste. Die Kernaussage zu den Grundsätzen der Planung, die in zahlreichen Auskünften und Bauherrengesprächen geäußert wurde, jedoch aufrechterhalten und bekräftigt wird. Nur so kann aus Sicht der Verwaltung eine geordnete und lebenswerte städtebauliche Struktur erhalten werden.

Zudem zeigt sich, dass ein gut vorbereitetes und kooperatives (Vor-)Gespräch mit den Fachbehörden (Ortsbauamt/Baurechtsbehörde) – im Rahmen der personellen und zeitlichen Ressourcen – oft unnötige Kosten und Ärgernisse auf beiden Seiten vermeidet und nicht selten auch zu unerwarteten Lösungen führt. So ist zwar bislang kein Wengert am Südhang entstanden, aber mancher Wunsch nach einer größeren ebenen Gartenfläche konnte durch eine mit der Maximalkontur zu vereinbarende Abgrabung realisiert werden, die in vielen Fällen verfahrensfrei erfolgen darf.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass das zur Genehmigung eingereichte Vorhaben nicht nur gegen einzelne bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Regelungen, sondern allgemein gegen die Grundsätze der Planung verstößt. Die Verwaltung muss sich deshalb dafür aussprechen, das Einvernehmen zu versagen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt, das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB **nicht** zu erteilen, da das Vorhaben gegen Grundsätze der Planung verstößt, städtebaulich nicht vertretbar und mit nachbarlichen Interessen nicht vereinbar ist.

Finanzierung:

-

Letzte Beratung:

AUT 17.10.2017, Vorlage Nr. 475/2017 (Erdauffüllung/Gartenhütte)

Anlagenverzeichnis:

Lageplan, Ansichten und Draufsicht

