



Sitzungsvorlage
630/337/2018

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 28.02.2018	Aktenzeichen: Gz. 63.01.01, BAV0100/2017; 630/B2		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	12.03.2018	Vorberatung N	
Ortsbeirat Queichheim	15.03.2018	Kenntnisnahme Ö	
Bauausschuss	20.03.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Neubau eines Einfamilienhauses mit Pkw-Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3332, Gemarkung Queichheim

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt der geplanten Abweichung von Ziff. 3.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „D13“ hinsichtlich der Stellung des Baukörpers auf dem Grundstück zu.

Begründung:

Nach dem vorliegenden Bauantrag soll das Grundstück Fl.Nr. 3332 in der Gemarkung Queichheim mit einem Einfamilienhaus bebaut werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „D13“ der Stadt Landau. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 29ff BauGB. Gemäß § 30 BauGB ist ein Vorhaben u. a. zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht. Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die unmittelbar nördlich der Erschließungsstraße zu errichtenden Hauptgebäude an die östliche Grundstücksgrenze anzubauen. Zur westlichen Grenze müssen sie einen Abstand von 6,00 m einhalten.

Den Bauherren wurde am 30.11.2017 eine Baugenehmigung erteilt, deren Planung den beschriebenen Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht.

Gegen diese Genehmigung hat der Eigentümer des östlich angrenzenden Nachbargrundstücks Widerspruch eingelegt. Der Nachbar sieht in der Errichtung eines Wohnhauses ohne Einhaltung von Abstandsflächen zum eigenen Grundstück eine Rechtsverletzung.

In Bebauungsplänen kann die Bauweise als offene, geschlossene oder abweichende Bauweise festgesetzt werden.

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. In der offenen Bauweise sind Gebäude, wie hier vom Nachbarn verlangt, mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Der Satzungsgeber hat sich jedoch bei dem Baugrundstück dazu entschieden, eine abweichende Bauweise festzusetzen und vorgegeben, an die östliche Grundstücksgrenze anzubauen.

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit von 25.09.2015 - 26.10.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Der Nachbar hat sich hierzu nicht geäußert. Das Recht des Nachbarn, sich gegen einzelne Vorgaben des Bebauungsplans zu wehren, ist nach Auffassung der Verwaltung grundsätzlich verwirkt.

Der Bebauungsplan ist letztlich am 01.02.2016 in Kraft getreten.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch Auswirkungen auf das nicht in dessen Geltungsbereich liegende Grundstück des genannten Nachbarn haben, ist nicht auszuschließen, dass eine der vom Nachbarn anzurufenden Gerichtsstellen zu einer anderen Rechtsauffassung gelangt.

Dieses Risiko mit einer darauf basierenden Rückbauverpflichtung will der Bauherr nicht eingehen. Er hat daher einen Änderungsbauantrag gestellt. Danach soll das Wohnhaus in einem Abstand von 3,75 m zur westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Hierdurch kann der für die offene Bauweise erforderliche Grenzabstand zur östlichen Grundstücksgrenze eingehalten werden. Der Widerspruch des Nachbarn hätte sich somit erledigt.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Der im Bebauungsplan geforderte Abstand von 6,00 m zwischen den nördlich an der Erschließungsstraße stehenden Gebäuden wird im vorliegenden Fall zwar unterschritten. Das städtebauliche Konzept (S. 31 der Begründung) zeigt jedoch, dass eine östliche Grenzbebauung auf diesem Grundstück nicht gewollt war. Die abweichende Bauweise scheint somit nur für die westlich liegenden Baugrundstücke maßgeblich. Zudem ist festzustellen, dass es „eine“ östliche Grundstücksgrenze nicht gibt. Die östliche Grenze teilt sich in zwei Teilabschnitte, wovon der vordere sich keinesfalls für die Auslegung eignet und der Baukörper folglich nur auf einem Teil der hinteren Grenze liegen könnte. Dieses ergibt sich durch die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen und das durch nicht überbaubare Baugrenzen festgesetzte Baufeld.

Damit nimmt das Grundstück insgesamt eine Sonderstellung gegenüber den westlichen Nachbargrundstücken ein.

Der Eigentümer des westlich an das Baugrundstück anschließenden Grundstücks hat der Bebauung entsprechend der vorliegenden Planung zugestimmt.

Seitens der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird aus oben genannten Gründen empfohlen, den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „D13“ zuzustimmen.

Über das Ergebnis der Beteiligung des Ortsbeirats Queichheim wird in der Sitzung des Bauausschusses berichtet. Ist eine rechtzeitige Beteiligung des Ortsbeirates nicht möglich, ergeht die Entscheidung des Bauausschusses vorbehaltlich der Zustimmung des Ortsbeirates.

Auswirkungen:

Keine Auswirkungen

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Grundriss EG
- Anlage 3: Ansicht Nord
- Anlage 4: Ansicht Süd
- Anlage 5: Ansicht West
- Anlage 6: Ansicht Ost
- Anlage 7: Bebauungsplan

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

