

Datum 21.11.2013	Aktenzeichen: III	Verfasser: Gerlach
Verw.-Vorl.-Nr.: SCHÖN/BV/514/2013		Seite: -1-

AMT PROBSTEI für die GEMEINDE SCHÖNBERG

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Planungsausschuss	03.12.2013	öffentlich
Gemeindevertretung	12.12.2013	öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Beratung und Beschlussfassung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 b für das Gebiet "Am Markt 1, 3 und 5, Perserau 1-9 (ungerade Hausnummern), Eekenring 2-8 (gerade Hausnummern) und Knüllgasse 14 und 16" (Aufstellungsbeschluss)

Sachverhalt:

Zunächst wird auf die Verwaltungsvorlage SCHÖN/BV/470/2013/1 verwiesen. Dort wurde dargelegt, dass das geplante Vorhaben zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 b nicht verwirklicht werden kann, da es den (gegenwärtigen) Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widerspricht.

Das Vorhaben kann insbesondere deshalb nicht verwirklicht werden, weil auf dem Nachbargrundstück eine genehmigte Grenzbebauung stattgefunden hat. Im Gebäude auf dem Nachbargrundstück befinden sich im Obergeschoss Wohnungen.

Das Vorhaben zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses muss neben den planungsrechtlichen Bestimmungen aber auch den Vorschriften des Bauordnungsrechtes genügen. Nach Maßgabe des § 6 Abs. 5 Satz 1 LBO ist insbesondere eine Abstandsfläche von 3 m einzuhalten.

Unter diesem Gesichtspunkt könnte das Vorhaben zwar grundsätzlich verwirklicht werden. Allerdings würde dann die nicht gewünschte Situation entstehen, dass zwischen den Wohnungen des geplanten Vorhabens und denen des benachbarten Baukörpers lediglich ein Abstand von 3 m bestehen würde, da das Gebäude auf dem Nachbargrundstück in zulässiger Weise direkt an der Grundstücksgrenze erstellt wurde. Eine solche Bauweise wird der Privatsphäre der Nachbarn in keiner Weise gerecht.

Das Vorhaben könnte lediglich dann sinnvoll verwirklicht werden, wenn es einen Abstand von mindestens 6 m vom Nachbargrundstück aus einhalten würde. In einem solchen Fall könnten aber die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 b nicht eingehalten werden, weil das Vorhaben dann außerhalb des festgesetzten Baufensters errichtet werden müsste. Daher war zunächst vorgesehen, den Bebauungsplan Nr. 10 b insoweit zu ändern, als dass neue Festsetzungen nur für das Grundstück, auf dem das Vorhaben verwirklicht werden soll, vorgenommen werden sollten.

In der Verwaltungsvorlage SCHÖN/BV/470/2013/1 wurde aber bereits dargelegt, dass eine unter städtebaulichen Gesichtspunkten rechtskonforme Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 b nur dann möglich ist, wenn gleichzeitig Festsetzungen für weitere Grundstücke getroffen werden.

Ein geänderter B Plan müsste nämlich Rücksicht auf alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften nehmen, die für eine Bebauung von Bedeutung sind. Zur Wahrung der erforderlichen Abstandsflächen wäre es daher erforderlich, einen Abstand von mindestens 6 m zwischen dem Vorhaben und dem Nachbargrundstück mit der Grenzbebauung einzuhalten. Dies hätte jedoch zwangsläufig Auswirkungen auf weitere Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, weil eine Verschiebung des aktuell festgesetzten Baufensters rechtliche und tatsächliche Folgen für diese Grundstücke auslöst oder auslösen kann.

Um die Verwirklichung des Vorhabens dennoch zu ermöglichen, sollte daher ein Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 b durchgeführt werden. In einem solchen Fall würde sich die Zulässigkeit des hier in Rede stehenden Vorhabens nach Maßgabe des § 34 BauGB richten. Einer Verwirklichung des Vorhabens stehen nach Auffassung der Amtsverwaltung dann keine rechtlichen Hindernisse mehr im Weg.

Das Verfahren ist als Regelverfahren durchzuführen, da die Zweckbestimmung des § 13 a BauGB die Anwendung des beschleunigten Verfahrens, das im Wesentlichen dem vereinfachten Verfahren des § 13 BauGB entspricht, verhindert. Die spezifische Aufgabe des § 13 a BauGB liegt in der Schaffung von Baurecht im Bereich der Innenentwicklung. Im Übrigen würde es auch an einem spezifischen Bedürfnis für das beschleunigte Verfahren fehlen, da es in diesen Fällen zum Beispiel weder einer Umweltprüfung bedarf noch eine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Betracht kommt. Es wird durch die Aufhebung eines Bebauungsplanes weder die Zulässigkeit eines Vorhabens, das der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, begründet, noch ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet (Krautzberger in Krautzberger, Rn 20 zu § 13 a BauGB). Die Planungskosten sind der Gemeinde vom Eigentümer zu erstatten, dessen Grundstück Veranlassung für die Bauleitplanung gegeben hat. Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung wurde bereits im Zuge des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 b abgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeindevertretung wird empfohlen, den Beschluss zu fassen, ein Bauleitverfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 b für das Gebiet "Am Markt 1, 3 und 5, Perserau 1-9 (ungerade Hausnummern), Eekenring 2-8 (gerade Hausnummern) und Knüllgasse 14 und 16" durchzuführen.
2. Das Verfahren ist im Regelverfahren durchzuführen.
3. Die Planungskosten sind der Gemeinde vom Eigentümer zu erstatten, dessen Grundstück Veranlassung für die Bauleitplanung gegeben hat.

Osbahr
Bürgermeister

Gesehen:

Körber
Amtsdirektor

Gefertigt:

Gerlach
Amt III