

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.42/002/2010

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold	Bauordnungs- und Hochbauamt / A. 42 Gr

Sachbearbeiter/in: Ute Gross

Vorbescheid für die Errichtung von Einfamilienhäusern in Unterreichenbach an der Eichhornstraße und an der Zirkeldörfer Straße Anfrage von Bündnis '90/Die Grünen vom 23.04.2010

Anlagen:

1. Übersichtslageplan M 1:2500
2. Lageplan M 1:1000 zu BV Nr. 225/2008
3. Lageplan M 1:1000 zu BV-Nr. 24/2010
4. Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan
5. Auszug aus dem Flächennutzungsplanentwurf

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	15.06.2010	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Der Sachvortrag dient der Kenntnisnahme

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel			
Folgekosten			

I. Zusammenfassung

Es liegt eine Anfrage der Grünen vom 23.04.2010 vor, welche die Vorbescheide Errichtung von drei Einfamilienhäusern in der Eichhornstraße (Bescheid vom 16.01.2009) und die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in der Zirkeldörfer Straße (Bescheid vom 30.03.2010) betreffen. Aus Sicht der Verwaltung erfolgten die Genehmigungen rechtmäßig.

II. Sachverhalt

1. Vorbescheid Errichtung von drei Einfamilienhäusern in der Eichhornstraße (Bescheid vom 16.01.2009 zu Aktenzeichen 225/08)

Das Baugrundstück, Teilfläche aus Flur-Nr. 131, ist in drei Parzellen A, B und C unterteilt, auf welchen jeweils ein Einfamilienwohnhaus errichtet werden soll. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Parzelle „A“ (an der Eichhornstraße) befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, so dass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach „34 BauGB richtet. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem Maß der in der Umgebung vorhandenen Häuser. Entsprechend dem Einfügungsgedanken soll die Dachneigung nicht mehr als 42 ° betragen.

Die Parzellen „B“ und „C“ des geplanten Vorhabens liegen planungsrechtlich im so genannten Außenbereich nach § 35 BauGB, da sie sich nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befinden. Da keine Privilegierung gegeben ist, beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB, als sonstiges Vorhaben im Außenbereich. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Dies ist hier der Fall, da insbesondere keine Beeinträchtigung folgender öffentlicher Belange vorliegt:

- Das Vorhaben entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche).
- Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert. Parzelle A liegt an der Eichhornstraße. Die Parzellen B und C werden über einen 3,5 m breiten Eigentümerweg an die Eichhornstraße angebunden. Das Grundstück ist über einen noch herzustellenden Privatkanal erschlossen.
- Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung ist möglich.
- Bei Durchführung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden Belange des Naturschutzes nicht beeinträchtigt.

Auflagen, die im Baugenehmigungsverfahren zu beachten und einzuhalten sind:

- Beim Bau des Eigentümerweges ist eine ca. 2,5 m breite Rangierfläche vor der Garage der Parzelle B zu schaffen.
- Die noch nicht asphaltierte städtische Fläche der Eichhornstraße entlang der nördlichen Grundstücksgrenze Flur-Nr. 131 ist staubfrei zu befestigen, um eine Bebauung des Grundstückes ermöglichen zu können.
- Eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft bezüglich der beiden im Außenbereich liegenden Parzellen ist gemäß der Schwabacher Werteliste für Biotop/Nutzungstypen zu erstellen.

- Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig. Die Vorlage und Eignung der Ausgleichsfläche bzw. –Maßnahmen ist mit dem Umweltschutzamt abzustimmen.
- Für den v. g. Ausgleich ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich.
- Die Dachneigung darf nicht mehr als 42° betragen.
- Die Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.
- Die Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach nachzuweisen

Hinweise:

Das Bauvorhaben liegt an der Grenze der weiteren Schutzzone IIIa der Tiefbrunnen 1a, 2 und 7.

2. Vorbescheid Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in der Zirkeldörfer Straße

(Bescheid vom 30.03.2010 zu Aktenzeichen 24/2010)

Das Baugrundstück, Flur-Nr. 130/4 liegt planungsrechtlich im sog. Außenbereich nach § 35 BauGB, da es sich nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befindet. Da keine Privilegierung gegeben ist, beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB, als sonstiges Vorhaben im Außenbereich. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Dies ist hier der Fall, da insbesondere keine Beeinträchtigung folgender öffentlicher Belange vorliegt:

- Das Vorhaben entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche).
- Das Baugrundstück wird über einen 4 m breiten Eigentümerweg an die Zirkeldörfer Straße angebunden. Im Außenbereich genügt eine befahrbare, gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesicherte Zufahrt zu einem befahrbaren öffentlichen Weg (Art. 4 Abs. 3 BayBO). Das Grundstück ist durch Anschlussmöglichkeit nur über Privatkanal an die öffentliche Kanalisation erschlossen.
- Die Stromversorgung ist möglich.
- Gas- und Wasserversorgung ist ab der Eichhornstraße möglich.
- Bei Durchführung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden Belange des Naturschutzes nicht beeinträchtigt.

Auflagen, die im Baugenehmigungsverfahren zu beachten und einzuhalten sind:

- Eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft bezüglich der im Außenbereich liegenden Bebauung ist gemäß der Schwabacher Werteliste für Biotop/Nutzungstypen zu erstellen.
- Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig. Die Vorlage und Eignung der Ausgleichsfläche bzw. –Maßnahmen ist mit dem Umweltschutzamt abzustimmen.
- Für den v.g. Ausgleich ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich.
- Die Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.
- Die Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach nachzuweisen

3. Fragen

1. Auf welcher rechtlichen Grundlage ist die Erteilung der Vorbescheide erfolgt?

Die rechtliche Grundlage ist Art. 71 Bayerische Bauordnung.

2. Warum wurde der Beschluss des Stadtrates, nur den Lückenschluss zu genehmigen, nicht beachtet?

Am 26.10.2007 wurden die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung zur FNP-Änderung behandelt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes war zum Zeitpunkt der Erteilung des Vorbescheides nicht rechtsverbindlich und ist es bis zum jetzigen Zeitpunkt auch noch nicht. Der derzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan sieht für den Bereich des Vorbescheidantrages Wohnbaufläche vor.

3. Warum wurde ein Vorbescheid erteilt, obwohl zur gleichen Zeit bei den Vorbereitungen zum FNP diese Fläche als Baufläche herausgenommen wurde und zusätzlich auch noch mit dem entsprechenden Kartensymbol belegt wurde, dass hier das Ende der Bebauung kennzeichnen soll?

Siehe Antwort zu Frage 2

4. Sollen diese Bauvorhaben nach § 34 beurteilt werden, damit ein Prozess vor dem Verwaltungsgericht vermieden werden kann? Bei fast gleicher Voraussetzung in gleicher Baulinie 200 Meter weiter wurde der Prozess nur deshalb nicht verloren, weil der Kläger nicht in seinen Rechten verletzt wurde. Das Verwaltungsgericht hatte eine Klage gegen die Baugenehmigung, die vom Bauausschuss entgegen der Beschlussempfehlung der Verwaltung erteilt worden war, offensichtlich für begründet erachtet, aber nicht für zulässig.

Die Parzellen „B“ und „C“ des geplanten Vorhabens wurden planungsrechtlich als Außenbereiche nach § 35 BauGB beurteilt.

Die Parzelle „A“ wurde planungsrechtlich als innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen nach § 34 BauGB beurteilt.

5. Wer hat festgelegt, dass nun diese neuen Bauvorhaben nach § 34 beurteilt werden?

Die Beurteilung erfolgte durch das Bauordnungsamt und das Stadtplanungsamt.

6. Warum werden die Bauvorhaben nicht nach § 35 beurteilt, wie im unter Punkt 4 aufgeführten Fall?

Siehe Antwort zu Frage 4

7. Kann das Bauordnungsamt allein den Paragraphen bestimmen, nach dem das Bauvorhaben beurteilt wird?

Planungsrechtliche Stellungnahmen werden in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt vom Bauordnungsamt getätigt.

8. Warum werden solche gravierenden Eingriffe in die Landschaft, die einheitlich vom Stadtrat und von der Verwaltung, sprich Stadtplanungsamt, abgelehnt wurden, vom Bauordnungsamt genehmigt?

Das Stadtplanungsamt wurde in die Entscheidung miteinbezogen und hat in beiden Fällen zugestimmt.

9. Sind finanzielle Vorteile für eine der verhandelnden Parteien entstanden?

Über Finanzielle Vorteile ist das Bauordnungsamt nicht informiert und sie sind auch kein Kriterium zur Beurteilung von Bauvorhaben.

10. Ein Anlieger hat seine Unterschrift beim Bauvorhaben Eichhornstraße verweigert. Welche Auswirkungen hat dies?

Da auf den eingereichten Bauvorlagen die Unterschrift dreier Nachbarn fehlte, wurde ihnen gemäß Art. 71 in Verbindung mit Art. 66 Abs. 1 Satz 6 Bayerische Bauordnung eine Ausfertigung der Vorbescheides förmlich zugestellt. Gegen den Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe (Tag der Zustellung) Klage beim Bayer. Verwaltungsgericht in Ansbach schriftlich erhoben werden. Dies ist nicht geschehen.

11. Ist einem weiteren Anlieger auf dem Grund 129 ein Baurecht versprochen worden? Der Besitzer hat seit Jahren in der Öffentlichkeit erzählt, dass er die Zufahrt zu dem Grundstück 130/4 auf keinen Fall verkaufen würde. Wenn dies jetzt geschehen ist, dann nur mit der Zusage, selbst bauen zu dürfen.

Mit dem Vorbescheidsantrag für das Wohnhaus am Zirkeldörfer Weg sollte auch ein Vorbescheidsantrag über die Errichtung eines weiteren Wohnhauses in dritter Reihe abgegeben werden. Dem Antragsteller wurde mitgeteilt, dass dieser Antrag keine Aussicht auf Erfolg hat und so wurde der Antrag zurückgenommen.

Ob der Besitzer der Flur-Nr. 129 den Weg an den Antragsteller verkauft, ist für die Beurteilung der Anfrage nicht relevant.

12. Wieso beurteilt das Planungsamt entgegen der Aussage vom Stadtrat und vom Stadtplanungsamt, dass die Parzelle innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet, was eindeutig nicht der Fall ist?

Die Beurteilung der Parzelle „A“ als im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB liegend ist korrekt.

13. Welche Klagemöglichkeiten sind in diesem Fall möglich? Warum geht man hier das Risiko eines Prozesses ein, der vermutlich von der Stadt verloren werden würde?

Die Klagefrist bei beiden Vorbescheidsanträgen ist bereits abgelaufen.

14. Welche Hintergründe könnte es für solche Entscheidungen geben?

Der Hintergrund der positiven Entscheidung über die beiden Vorbescheidanträge ist der rechtskräftige Bebauungsplan und die bereits genehmigte Bebauung in zweiter Reihe (Wohnhaus Flur-Nr. 172/5). Der Errichtung des Wohnhauses wurde vom Planungs- und Bauausschuss (Sitzung am 17.02.2003) zugestimmt. Auf den Bezugsfallcharakter wurde in der Niederschrift deutlich aufmerksam gemacht.

15. Wird mit diesen Vorbescheiden der FNP noch vor in Kraft treten nach dem im letzten Bauausschuss diskutierten Prinzip „Wünsch Dir was“ in seiner Aussagekraft bereits jetzt schon ad absurdum geführt?

Nein.

III. Kosten

Es entstehen keine Kosten.