

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-325

Datum: 10.11.2021

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauvoranfrage: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Baugrundstück: Flst.Nr. 9655/18 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	29.11.2021	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) **nicht erteilt.**
2. Dem Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB, Klarstellungssatzung, wird nicht zugestimmt.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Bereits in den 1980-er Jahren wurde ein Antrag auf baurechtliche Genehmigung vorgelegt und mit Bescheid des Baurechtsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 09.04.1985 abgelehnt.

Eine im Anschluss vorgelegte Bauvoranfrage, mit der die grundsätzliche Bebaubarkeit des südlichen Grundstücksteils geklärt werden sollte, wurde mit Bescheid des Baurechtsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 11.09.1986 ebenfalls abgelehnt.

Das danach folgende verwaltungsgerichtliche Verfahren bestätigte die durch die Baurechtsbehörde erteilten Bescheide.

Das Verwaltungsgericht Karlsruhe wies die gegen die versagte Baugenehmigung eingereichte Klage am 25.10.1990 ab.

Im Jahr 2010 wurde erneut eine Bauvoranfrage zur Prüfung der Bebaubarkeit des Grundstückes mit einem Wohnhaus bei der Gemeinde vorgelegt. Hierzu wurde das gemeindliche Einvernehmen in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09.12.2010, aufgrund der Lage des Grundstücksteils im Außenbereich gemäß

§ 35 BauGB, nicht erteilt, sh. Beschlussvorlage Nr. 2010-283.

Der Versuch eine Bebauung durch den Erlass einer Klarstellungssatzung zu ermöglichen wurde im Jahr 2011 durch den Gemeinderat abgelehnt, sh. Beschlussvorlage Nr. 2011-054. Darüber hinaus hätte eine solche Satzung ohnehin ausschließlich deklaratorische Wirkung gehabt, jedoch keine konstitutive Wirkung.

Im vorliegenden Fall wurde daher mit Schreiben des Baurechtsamtes vom 25.02.2011 davon ausgegangen, dass allein durch die Zuordnung zum Innenbereich keine Bebaubarkeit des Grundstücks geschaffen werden kann, da der erforderliche Waldabstand gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) dennoch nicht eingehalten werden kann.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

3. Vorhaben

Beantragt im Rahmen der Bauvoranfrage ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage. Hierzu werden folgende Einzelfragen gestellt:

- a) Die Zufahrt von der öffentlichen Straße ist nur ca. 2,40 m breit, kann möglicherweise der Waldweg teilweise genutzt werden?
- b) Zum Wald hin besteht lediglich ein Abstand von 17,00 m an der engsten Stelle, kann dies ähnlich wie bei den Nachbarn bebaut werden und welche Auflagen werden hier gestellt?

Darüber hinaus wurde der Bauvoranfrage ein formloser Antrag in 1-facher Fertigung beigelegt, welcher die Aufnahme des Grundstücks Flst.Nr. 9655/18 der Gemarkung Eberbach in den planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB über den Erlass einer Klarstellungssatzung fordert.

4. Stellungnahme Stadtförsterei

Zu Frage a):

Die Zufahrt von der öffentlichen Straße ist nur ca. 2,40 m breit, kann möglicherweise der Waldweg teilweise genutzt werden?

Einer teilweisen Nutzung des Waldweges als private Zufahrt wird nicht zugestimmt. Es handelt sich hierbei um den Waldweg „Unterer Böserbergweg“, der im Falle eines Hochwassers als Umleitungsstrecke für die Rockenauer Bevölkerung dient. Bereits jetzt gibt es immer wieder Probleme mit PKW, welche den Waldweg zuparken, insbesondere auch mit dem Fahrzeughalter des Grundstücks Flst.Nr. 9655/17, welcher sich die mühsame Zuwegung zu seinem Grundstück ersparen möchte.

Zu Frage b):

Zum Wald hin besteht lediglich ein Abstand von 17,00 m an der engsten Stelle, kann dies ähnlich wie bei den Nachbarn bebaut werden und welche Auflagen werden hier gestellt?

Laut § 4 Abs. 3 LBO muss der Abstand zum Wald mindestens 30 m betragen. Dies wird hier sowohl zum Stadtwald mit ca. 15 m als auch zum benachbarten Privatwald, Flst.Nr. 9655, hier sogar mit einem Abstand von nur 3 m, maßgeblich unterschritten.

Bezüglich der für den Waldbesitzer einhergehenden Verkehrssicherungspflicht stellt dies eine erhebliche Belastung dar, sodass im vorliegenden Fall äußerste Bedenken gegen eine Bebauung des neu gebildeten Grundstückes Flst.Nr. 9655/18 erhoben werden müssen.

Darüber hinaus entspricht die gesamte vorliegende Grundstücksfläche selbst per Definition „Wald“ nach § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) und ist folglich nicht bebaubar. Eine entsprechende Waldumwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG liegt nach aktuellem Wissensstand der Stadtförsterei nicht vor. Der ehemals aufstockende Wald auf dem gesamten Grundstück Flst.Nr. 9655/18 wurde seitens des Eigentümers somit unrechtmäßig gerodet.

Laut § 27 LWaldG stellt dies zusätzlich einen Verstoß gegen Nachbarpflichten dar. Die aufstockenden Buchen auf dem Nachbargrundstück Flst.Nr. 9655 werden voraussichtlich durch den fehlenden Schutz der ehemals vorgestellten Bäume auf dem Grundstück Flst.Nr. 9655/18 in den kommenden Jahren Sonnenbrand bekommen und mit allen einhergehenden Verpflichtungen und Kosten für den Eigentümer des Nachbargrundstückes mittelfristig absterben.

5. Städtebauliche Wertung

Sonstige Vorhaben können nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange würde insbesondere in den nach § 35 Abs. 3 BauGB genannten Gründen vorliegen.

Das Vorhaben liegt nach der derzeitigen planungsrechtlichen Situation im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. An der planungsrechtlichen Beurteilung hat sich seit dem im Jahr 1990 ergangenen Urteil des Verwaltungsgerichtes nichts geändert.

Der südliche Teil des Gesamtgrundstückes Flst.Nr. 9655/12 wurde mittlerweile abgeteilt. Das somit neu entstandene Grundstück Flst.Nr. 9655/18 soll zukünftig mit einem Wohnhaus bebaut werden.

Der unbeplante Innenbereich endet derzeit im Bereich des Grundstückes des Antragstellers (Flst.Nr. 9655/12) mit der hinteren Bauflucht des vorhandenen Gebäudes an der Bergseite des Wohnhauses.

Die Grenze des unbeplanten Innenbereichs könnte durch eine Klarstellungssatzung unter Einbeziehung des vorliegenden Grundstückes anders definiert werden.

Dieses planungsrechtliche Instrument zum Erlass einer Satzung nach § 34 BauGB wurde bereits im Jahr 2011 durch die Verwaltung im Hinblick auf die rechtliche Zulässigkeit geprüft.

Das Instrument der Klarstellungssatzung kann immer dann angewendet werden, wenn Zweifel über den Verlauf der Grenze zwischen dem Innen- und dem Außenbereich bestehen und sich die Frage ergibt, ob ein Grundstück im Innen- oder Außenbereich liegt und seine bauliche Nutzung im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB oder nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Der Erlass einer Klarstellungssatzung zielt darauf ab, Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zu erzeugen und unnütze Rechtsstreitigkeiten um die Zuordnung von Grundstücken zu vermeiden.

An der Prüfung zur Aufstellung einer solchen Klarstellungssatzung hat die Verwaltung zum damaligen Zeitpunkt die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Der Sachverhalt wurde nachfolgenden Stellen zur Beurteilung und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt:

Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt, Baurechtsbehörde
Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt, Forstamt
Stadt Eberbach, Stadtförsterei

Alle Beteiligten haben zum damaligen Zeitpunkt zu dem o.g. Sachverhalt eine Stellungnahme abgegeben. Im Ergebnis ist festzustellen, dass erhebliche Bedenken gegen den Erlass einer Klarstellungssatzung geäußert wurden, da der nach § 4 Abs. 3 LBO erforderliche Waldabstand dennoch nicht eingehalten werden kann. Selbst eine Zuordnung des Grundstücks mittels Klarstellungssatzung zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB ermöglicht folglich keine Bebaubarkeit des Grundstückes Flst.Nr. 9655/18.

Da sich hinsichtlich der örtlichen Situation keine Änderungen ergeben haben, wird seitens der Verwaltung empfohlen dem formlosen Antrag auf Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB, Klarstellungssatzung, nicht zuzustimmen.

6. Erschließung

Der öffentliche Erschließungsweg endet mit dem Wendeplatz direkt am Grundstück Flst.Nr. 9655/18. Westlich des Grundstücks verläuft ein Verbindungsweg für Fußgänger, welcher den „Bergheckenweg“ mit der Straße „Am Ledigsberg“ verbindet. Der an den Wendeplatz anschließende Waldweg nach Rockenau kann gemäß der Stellungnahme der Stadtförsterei nicht als Zufahrt zum vorliegenden Grundstück herangezogen werden. Auch der vorhandene Fußweg eignet sich aufgrund des Ausbaustadiums nicht zur Befahrung durch ein Kraftfahrzeug.

Seitens der örtlichen Straßenverkehrsbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken hinsichtlich der Herstellung einer Zufahrt zum Grundstück, jedoch bestehen Zweifel bezüglich der baulichen Umsetzbarkeit aufgrund der beengten Verhältnisse. Eine etwaige Zufahrt müsste deutlich als solche erkennbar sein. Es darf zu keiner Gefährdung des Fußgängerverkehrs im Bereich des Fußverbindungsweges kommen.

Die Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich in dem vorgenannten Fußweg.

Die Zufahrt zum Grundstück kann derzeit nicht gewährleistet werden. Die Erschließung ist folglich nicht ausreichend gesichert, weshalb die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB auch in diesem Punkt zu versagen ist.

7. Nachbarbeteiligung

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben bis zu der Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben.

8. Hinweise

Das Bauvorhaben liegt teilweise innerhalb eines Wasser- und Quellenschutzgebietes der Zone IIIA.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Abstandsflächenplan
Lageplan
Luftbild, Stand: 2014
Luftbild, Stand: 2021