

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-162

Datum: 18.07.2022

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauvoranfrage: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage
Baugrundstück: Flst.Nr. 1341/1 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	12.09.2022	öffentlich

Beschlussantrag:

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) **nicht** erteilt.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes Nr. 25 „Neckarhölde“ und ist nach § 30 Abs. 3 BauGB zu beurteilen. Im Übrigen ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt im Rahmen der Bauvoranfrage ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Garage in dritter Baureihe.

Hierzu werden die folgenden Einzelfragen gestellt:

- a) Kann für das Grundstück über den „Forstweg“ die Zufahrt zum „Breitensteinweg“ ermöglicht werden?
- b) Wenn ja, welche Bedingungen müssen hierfür erfüllt werden?
- c) Ist mit dem geplanten Gebäudestandort die Entfernung von mindestens 30 m zu Wäldern eingehalten?
- d) Wenn nein, kann ausnahmsweise eine geringere Entfernung zugelassen werden?
- e) Wenn ja, welche Bedingungen müssten für eine Ausnahme erfüllt werden?

3. Städtebauliche Wertung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB, der die Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan) richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

a) Kann für das Grundstück eine Zufahrt vom „Breitensteinweg“ über den vorhandenen Forstweg erfolgen?

Hinsichtlich der Einzelfragen wurden sowohl die Stadtförsterei als auch die Tiefbauabteilung um Stellungnahme gebeten.

Aus Sicht der Stadtförsterei ist der bestehende Forstweg sowie die Anbindung an den Breitensteinweg weder hinsichtlich der Tragfähigkeit noch der Ausführung dafür geeignet, als dauerhafte Zufahrt zu dem Grundstück zu dienen.

Ein möglicher Ausbau des Forstweges kann aus Sicht der Tiefbauabteilung aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht erfolgen. Darüber hinaus kann die Verkehrssicherungspflicht seitens des Straßenbaulastträgers zu Gunsten einer dauerhaft angelegten, privaten Grundstückszufahrt nicht übernommen werden.

b) Wenn ja, welche Bedingungen müssten erfüllt werden, um den Forstweg als Zufahrt nutzen zu können?

Siehe Stellungnahme unter Punkt 3a.

c) Ist mit dem geplanten Gebäudestandort die Entfernung von mindestens 30 m zu Wäldern eingehalten?

Der geplante Gebäudestandort befindet sich gemäß den Vorgaben des Landeswaldgesetzes Baden-Württemberg (LWaldG) inmitten des vorhandenen, aufstockenden Waldbestandes. Der maßgebende Bebauungsplan weist für diesen Bereich eine Waldfläche aus. Darüber hinaus befindet sich der vorliegende Grundstücksteil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Neckartal II. Folglich wird der gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) einzuhaltende Waldabstand gänzlich unterschritten.

d) Wenn nein, kann ausnahmsweise eine geringere Entfernung zugelassen werden?

Da es sich vorliegend um einen aufstockenden Waldbestand handelt, wäre zur Umsetzung eines Bauvorhabens aus Sicht der Stadtförsterei eine entsprechende Ausstockungsgenehmigung sowie eine Waldumwandlungsgenehmigung über das zuständige Kreisforstamt zu beantragen.

Eine abschließende Beurteilung kann jedoch ausschließlich seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis erfolgen.

Aus Sicht der Stadtförsterei besteht aufgrund der engen Verzahnung der Waldgrundstücke, des steilen Geländes sowie des aufstockenden Bestandes keine Möglichkeit den erforderlichen Waldabstand zu unterschreiten.

e) Wenn ja, welche Bedingungen müssten für eine Ausnahme erfüllt werden?

Siehe Stellungnahme unter Punkt 3d.

Der maßgebende Bebauungsplan weist in dem vorliegend zur Bebauung vorgesehenen Bereich keine Baulinie aus. Die betroffene Fläche ist gemäß dem Bebauungsplan als „Wald“ festgesetzt.

Eine Bebauung dieser Fläche widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie weiteren öffentlich-rechtlichen Vorschriften und kann daher aus planungsrechtlicher Sicht nicht befürwortet werden. Darüber hinaus erweist sich die wegmäßige Erschließung als nicht ausreichend gesichert.

4. Nachbarbeteiligung

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

5. Hinweise

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Neckartal II – Eberbach“.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Lageplan