

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2023-172

Datum: 12.07.2023

Beschlussvorlage Bauvorhaben

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

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	24.07.2023	öffentlich

Beschlussantrag:

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

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 Grundstücks 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 und im Jahr 2021 durch das Gremium abgelehnt, sh. Beschlussvorlagen Nrn. 2011-054 und 2021-325. Darüber hinaus hätte eine solche

Satzung ohnehin ausschließlich deklaratorische Wirkung gehabt, jedoch keine konstitutive Wirkung.

Im vorliegenden Fall wurde daher mit Schreiben des Baurechtsamts 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.

Im Jahr 2021 wurde seitens des Eigentümers erneut eine Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstücksteils bei der Gemeinde vorgelegt. Das gemeindliche Einvernehmen hierzu wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 29.11.2021 erneut versagt, sh. Beschlussvorlage Nr. 2021-325.

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) Ist es zulässig auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf einer Grundfläche von 96 m² und zwei Vollgeschossen mit einer Doppelgarage zu errichten?
- b) Die Zufahrt von der öffentlichen Straße ist nur ca. 2,50 m breit, kann möglicherweise der Waldweg teilweise genutzt werden?

4. Stellungnahme Stadtförsterei

Zu Frage a):

Ist es zulässig auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf einer Grundfläche von 96 m² und zwei Vollgeschossen mit einer Doppelgarage zu errichten?

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 5 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 Grundstücks Flst.Nr. 9655/18 erhoben werden müssen.

Darüber hinaus entspricht die 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 Nachbargrundstücks mittelfristig absterben.

Zu Frage b):

Die Zufahrt von der öffentlichen Straße ist nur ca. 2,50 m breit, kann möglicherweise der Waldweg teilweise genutzt werden?

Einer teilweisen Nutzung des Waldwegs 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.

5. 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.

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

Die Zufahrt zum Grundstück kann derzeit nicht gewährleistet werden. Entgegen der Angabe des Antragstellers beträgt die Zufahrtsbreite, ohne Beeinträchtigung des Waldwegs, lediglich 2,30 m. Erforderlich wäre jedoch eine Breite von mindestens 3,00 m.

Die Erschließung ist folglich nicht ausreichend gesichert, weshalb das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen ist.

6. 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.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist derzeit nicht ausreichend gesichert.

Darüber hinaus befindet sich das Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich. An der planungsrechtlichen Beurteilung hat sich seit dem im Jahr 1990 ergangenen Urteil des Verwaltungsgerichtes nichts geändert.

Der südliche Teil des Gesamtgrundstücks 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 Grundstücks des Antragstellers (Flst.Nr. 9655/12) mit der hinteren Bauflucht des vorhandenen Gebäudes an der Bergseite des Wohnhauses, sh. Anlage.

Hinsichtlich der bereits erläuterten Erschließungssituation sowie des weiterhin nicht eingehaltenen Waldabstands stehen dem Vorhaben bereits mehrere öffentliche Belange entgegen.

Die seitens des Antragstellers vorgebrachten Fragen unter Pkt. 3 a) und b) können folglich beide mit „nein“ beantwortet werden.

Entsprechend wurde der Beschlussantrag formuliert.

7. Hinweise

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-4