

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 14.03.2011

Drucksache Nr. **2011/027**
Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Anita Frommknecht
Stand 31.01.2011
Aktenzeichen 632.6/03-20/2010
Mitwirkung

Bausache: Bauvoranfrage hinsichtlich Abbruch "Forsthaus" und Neubau Mehrfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Flst. 612/1, Gem. Wangen, Am Engelberg 24

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme

Sachdarstellung

Der Unteren Baurechtsbehörde liegt ein Antrag auf Bauvorbescheid vor mit der Frage, ob es zulässig ist, auf dem Grundstück des ehem. Forsthauses ein Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten und einer Tiefgarage zu errichten. Da es sich um ein städtebaulich bedeutsames Vorhaben handelt, wird der Gemeinderat über die Bauvoranfrage informiert. Ihm wird hiermit die Möglichkeit gegeben, ggf. bauleitplanerisch tätig zu werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Engelberg" aus dem Jahr 1962/1963. Bei der Verhandlung über den letzten Bauantrag für dieses Grundstück wurde vom Verwaltungsgericht Sigmaringen signalisiert, dass dieser Bebauungsplan rechtskräftig und anzuwenden ist.

Das Vorhaben wäre nur unter Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplan hinsichtlich der Nutzung der Vorgartenfläche, der Grundrissgestaltung, der Überschreitung der Baugrenze nach Süden, der Dachneigung und der Anzahl der Stockwerke zulässig. Außerdem bedarf es einer Befreiung bzgl. dem Waldabstand nach § 4 LBO.

Die einzelnen Befreiungen werden unter Berücksichtigung der vorgebrachten Nachbareinwendungen baurechtlich wie folgt beurteilt:

Vorgartenfläche:

Gemäß der Ortsbausatzung gelten die festgelegten Flächen zwischen Straßengrenze und Baustreifen bzw. Gebäude als Vorgärten und sind gärtnerisch anzulegen. Sie dürfen nicht

zum dauernden Abstellen von Fahrzeugen benutzt werden. Beim derzeitigen "Forsthaus" sind bereits Stellplätze im Vorgartenbereich angelegt. Auch bei benachbarten Grundstücken befinden sich im Vorgartenbereich teilweise Stellplätze. Da die offenen Stellplätze beim geplanten Vorhaben nur einen Teil der Vorgartenfläche einnehmen und der Rest der Fläche zwischen Baulinie und öffentlicher Verkehrsfläche nach wie vor gärtnerisch angelegt werden kann, ist eine Befreiung vorstellbar. Voraussetzung ist dabei aber, dass der Vorgarten nicht als "Parkplatz" in Erscheinung tritt, sondern trotz einzelner Stellplätze noch gärtnerisch angelegt ist und die Fläche so als "Grünfläche" erscheint. Bei dieser Bebauungsplanfestsetzung handelt es sich nicht um eine nachbarschützende Vorschrift. Vorgebrachten Einwendungen von angrenzenden Eigentümern kann daher nicht statt gegeben werden.

3:5 Grundriss:

Das Mehrfamilienwohnhaus ist mit einem 3:4 Grundriss dargestellt. Städtebaulich ist dieses Verhältnis durchaus vertretbar.

Überschreitung der Baugrenze nach Süden:

Die Überschreitung nach Süden ist in der selben Tiefe vorgesehen wie beim benachbarten Grundstück. Aus nicht nachvollziehbaren Gründen macht die Baugrenze beim Grundstück mit der Hausnummer 30 einen Versprung von ca. 5 Meter nach Süden.. Im gesamten Bebauungsplangebiet gibt es schon zahlreiche Überschreitungen der Baugrenzen. Teilweise stehen die Gebäude komplett außerhalb des Baustreifens. Zwar liegen vom der Überschreitung gegenüberliegenden Angrenzer Einwendungen gegen das Vorhaben vor. Diese beziehen sich aber nicht auf die Überschreitung der Baugrenze, sondern lediglich auf die Unterschreitung des Waldabstands. Gegenüber des westlich angrenzenden Grundstücks entfaltet die südliche Baugrenze keine nachbarschützende Wirkung.

Die Überschreitung von etwa 5 Meter kann daher auch beim Baugrundstück städtebaulich vertreten werden

Dachneigung:

Die Dachneigung beträgt lt. Anbauvorschrift von 1941 45-55°. Da in der Ortsbausatzung von 1963 keine Festsetzung darüber enthalten ist, und es sich bei der Dachneigung um eine bauordnungsrechtliche Festsetzung handelt, gilt diese immer noch. Beantragt wird eine Neigung von 37°. Tatsächlich sind in der dortigen Straße sämtliche Dachformen und –neigungen vorhanden. Da sich die absolute Gebäudehöhe durch eine flachere Neigung reduziert, ist eine Befreiung dieser Festsetzung vertretbar. Dieser Festsetzung kommt keine nachbarschützende Wirkung zu, zumal eine geringere Neigung den Angrenzern zu Gute kommt.

Anzahl der Stockwerke:

Es ist anzunehmen, dass es sich bei der Anzahl der Stockwerke um eine bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. der Württembergischen Bauordnung handelt. Die Anzahl der Stockwerke ist im Ortsbauplan von 1941 geregelt und gilt für dieses Grundstück nach wie vor (im 62er-Plan ist wiederum nichts festgesetzt). Für die Berechnung der Stockwerke ist gem. Württembergischer Bauordnung nur die Vorderseite (hier: Nordseite) maßgebend. Somit sind das EG und das OG ein volles Stockwerk. Da das DG zu mehr als 60 Prozent zum Wohnen genutzt wird, zählt auch dieses als anzurechnendes Stockwerk. Bei der Prüfung der anderen vorhandenen Gebäude am Engelberg musste jedoch festgestellt werden, dass durch den Ausbau der Dachgeschosse einige Gebäude zwangsläufig auch ein drittes Stockwerk erreicht haben. Es wäre daher eine nicht beabsichtigte Härte, den Bauherrn zu verpflichten, auf den Ausbau des Dachgeschosses zu verzichten. Nach geltender Rechtsprechung handelt es sich bei der Festsetzung über Vollgeschosse bzw. Stockwerke um eine städtebaulich, nicht um eine nachbarschützende Vorschrift. Die Einwendungen sind daher unbegründet. Im Zuge des Gleichbehandlungsgrundsatzes wird hierfür eine Befreiung in Aussicht gestellt.

Höhen:

Die Festsetzung über die Gebäudehöhe ergibt sich wiederum aus den Anbauvorschriften von 1941. Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) darf vom fertigen Gelände bis zur OK Dachrinne nur 6 Meter betragen. Derzeit ist in den Plänen kein Dachvorsprung ersichtlich. Ohne größeren Dachvorsprung wäre die Höhe überschritten. Würde der BH einen (normalen, ca. 60 cm großen) Dachvorsprung anbringen, so wären die 6 Meter Gebäudehöhe eingehalten. Die Traufhöhe des neu geplanten Vorhabens liegt im Übrigen 7 cm unter der Traufhöhe des "Forsthauses".

Die Firsthöhe ist in den Bebauungsplanfestsetzungen nicht vorgegeben, diese ergibt sich aus der zulässigen Gebäudehöhe (Traufhöhe) und der höchstzulässigen Dachneigung. Nachdem auch die Firstrichtung nicht vorgegeben ist, sind bedingt durch die Breite des Baugrundstücks entsprechend breite Gebäude möglich. Dies führt dazu, dass auch das geplante Gebäude die Firsthöhe der umliegenden Häuser überragt. Da die geplante Gebäudehöhe aus den Anbauvorschriften eingehalten werden kann und Firsthöhen nicht festgesetzt sind, kann den dahin gerichteten Nachbarerwiderungen nicht statt gegeben werden.

Waldabstand:

Der nach LBO vorgeschriebene Waldabstand wird nicht eingehalten. Das Forstamt ist jedoch der Auffassung, dass Bedenken zurückgestellt werden können, da eine besondere Gefährdung aufgrund der Baumarten und der Topografie nicht gegeben ist. Den Angrenzereinwendungen kann daher nicht statt gegeben werden. Dem Einwender wird jedoch eine zivilrechtliche Haftungsverzichtserklärung empfohlen.

Nachfolgende Bebauungsplanfestsetzungen werden eingehalten und bedürfen somit keiner Befreiung:

- Art der baulichen Nutzung: Das Baugebiet Engelberg ist als Reines Wohngebiet bestimmt. Die Wohnnutzung ist demzufolge zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht vorgegeben bzw. eingeschränkt.
- Offene Bauweise: Das Mehrfamilienwohnhaus wird als Einzelhaus (nicht etwa als Häusergruppe) errichtet.
- Gebäudeabstände: Das Bauvorhaben (Hauptgebäude) hält zu jeder Grundstücksseite mind. 4 Meter Abstand ein. Soweit die Maße den eingereichten Planunterlagen zu entnehmen sind, sind auch die Abstandsflächen nach derzeit gültiger LBO eingehalten und die vorgebrachten Angrenzereinwendungen nicht begründet. Hierzu muss sich das Bauamt jedoch eine weitere Prüfung anhand endgültiger Planvorlagen vorbehalten.
- Baulinie: Der Baukörper befindet sich hinter der Baulinie.
- Kniestock: Der dargestellte Mauerkranz in Höhe von 30 cm ist zulässig.
- Dachform und Dachaufbauten: Der Bebauungsplan sieht ein Satteldach vor. Dachaufbauten sind bei einer Dachneigung über 35 ° zulässig. Das Bauvorhaben soll mit einem Satteldach mit 37° Dachneigung ausgeführt werden. Die Festsetzung über die Dachform ist eine reine städtebauliche Gestaltungsvorschrift, aus der keine nachbarschützende Funktion abgeleitet werden kann. Entsprechende Angrenzereinwendungen müssen zurück gewiesen werden.
- Standort Nebengebäude: Nebengebäude, wie hier das Carport sind innerhalb des Baustreifen oder hinter dem Baustreifen zulässig. Das Carport befindet sich innerhalb des Baustreifen. Als Dachform ist regelmäßig ein Satteldach vorgesehen, dies scheint jedoch keine verbindliche Festsetzung zu sein. Somit spricht nichts gegen ein Flachdachcarport. Diese Dachform ordnet sich gut unter und beeinträchtigt die Angrenzer nicht.
- Außengestaltung: Soweit es sich aus den vorliegenden Plänen ableiten lässt, sind die Vorgaben über nicht-grelle Farben und eine Abstimmung in Baustoff, Form und Farbe eingehalten. Diese Bebauungsplanfestsetzung ist nicht nachbarschützend. Dahingehende Angrenzereinwendungen (z. B. Gestaltung der Öffnungen, die Anordnung der Balkone, etc.) sind unbegründet.

Darüber hinaus haben die angrenzenden Eigentümer weitere Einwendungen vorgebracht.

Die Angrenzer befürchten, dass das Mehrfamilienwohnhaus durch seine Größe ein Fremdkörper im Stadtteil Engelberg darstellen würde. Durch den sehr geringen Abstand und die Gebäudelänge von ca. 18 Meter würde das Mehrfamilienwohnhaus eine geradezu erdrückende Wirkung auf das benachbarte Gebäude entfalten. Das Rücksichtnahmegebot sei somit verletzt. Das geplante Gebäude überschreite die Maße der vergleichbaren Nachbargebäude und füge sich nicht in den benachbarten Bestand ein. Da keine nachbarschützenden Bebauungsplanvorschriften verletzt sind und die Grenzabstände eingehalten sind, eine „geradezu erdrückende Wirkung“ (aus einer Rechtsprechung zitiert) nicht zu erkennen ist, ist das allgemein formulierte Gebot der Rücksichtnahme eingehalten.

Angrenzereinwendungen die sich auf Vermutungen stützen, wie z. B. die Bepflanzung des Grundstücks mit hohen Bäumen oder die Veränderung der Siedlungsstruktur allgemein sind baurechtlich nicht relevant und müssen daher zurückgewiesen werden.

Zusammenfassend beabsichtigt die Verwaltung die Angrenzereinwendungen nach eingehender Prüfung zurück zu weisen und einen positiven Bauvorbescheid zu erteilen.

Die Änderung des Bebauungsplans mit Klarstellung offener Rechtsfragen würde voraussichtlich zu keinem anderen Ergebnis führen zumal dann auch noch Aspekte wie Flächenverbrauch und anderes zur Sprache kommen müsste.

Anlagen

Lageplan, Entwurfsskizzen