

2024/0338/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Schloßstraße; Neubau eines Einfamilienwohnhauses; Jägersburg

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsrat Jägersburg (Anhörung)	02.09.2024	Ö
Bau-, Umwelt- und Vergabeausschuss (Entscheidung)	03.09.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch samt notwendiger Befreiung wird nicht erteilt.

Sachverhalt

Das Vorhabengrundstück Schloßstraße 15 in Jägersburg liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes (BPlan) "Am Brückweiher" aus dem Jahr 1967. Dieser BPlan ist zwar bereits viele Jahrzehnte in Kraft, dennoch ist er die rechtliche Beurteilungsgrundlage für Bau- und Nutzungsanfragen. Auf dem Vorhabengrundstück, beantragt der Eigentümer die Auskunft mittels einer Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses in der sogenannten 2. Reihe (grenzständig). Das beantragte Vorhaben kommt aber in einer vom Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche zu liegen und benötigt somit eine Befreiung von eben dieser Festsetzung. Dagegen befindet sich ein benachbartes Gebäudes - ebenfalls im hinteren Grundstücksverlauf gelegen - bei Haus Nr. 17 im rückwärtigen Bereich nicht nur in einem Baugebiet, sondern bei der Bebauungsplanaufstellung wurde exakt dieser Gebäudebestand mittels eines Baufensters zeichnerisch festgesetzt und somit dauerhaft gesichert.

Würde diese Anfrage in einem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB gestellt werden, so wäre der im Zusammenhang bebaute Bereich, auch der der 2. Reihe, hinsichtlich der Auswirkungen auf eine baurechtliche Prägung geprüft werden. Bei einer Befreiung in einer Grünfläche ganz außerhalb des Baugebietes für ein Baurecht wächst dagegen das Risiko, dass der BPlan in Gänze oder in Teilen „funktionslos“ werden könnte, da die Gemeinde sich aktiv nicht mehr an ihr beschlossenes Baurecht gebunden sieht und auch bei Vergleichsfällen eine ähnliche Anfrage kaum abgelehnt werden könnte.

Falls der Ortsrat Jägersburg sich dennoch für das Einvernehmen samt Befreiung aussprechen und der Bauausschuss ebenfalls hierfür votieren würde, wäre hierbei

die Frage einer Grenzbebaubarkeit außen vor, da diese Frage bauordnungsrechtlich nur in der UBA als baulastführende Behörde geprüft und entschieden werden kann.

Planungsrechtliche Beurteilung

Eine Befreiung von der festgesetzten "privaten Grünfläche" kann daher von der kommunalen Stadtplanung nicht empfohlen werden und das gemeindliche Einvernehmen samt hierfür notwendiger Befreiung sollte deshalb nicht erteilt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

- 1 Luftbild mit Kataster (öffentlich)
- 2 Luftbild ohne Kataster (öffentlich)
- 3 Lage des Wohngebäudes (öffentlich)
- 4 701_AmBrueckweiher_komprimiert (öffentlich)
- 5 Ausschnitt_ B-Plan_Schlossstr (öffentlich)