

Gegenstand der Vorlage

Einvernehmen Bauantrag: Err. Einfamilienhaus einschl. Befrei. von Festsetz. d. B-Planes Nr. 3-BP 18 „Wohnbeb. Am Tornaer Weg/Bahnhof-str.“ Landsberg (§31 BauGB-TH ua), Galileistr., FS 2065, OT Landsberg

Gremium	Sitzung	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Landsberg	09.11.2022	Anhörung
Bauausschuss	22.11.2022	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung einschließlich Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3-BP 18 „Wohnbebauung Am Tornaer Weg/Bahnhofstraße“, OT Landsberg der Stadt Landsberg für das

Vorhaben: **Errichtung eines Einfamilienhauses einschl. Befreiung von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 31 BauGB**

Baugrundstück: **Gemarkung Landsberg, Flur 2, Flurstück 2065
Galileistraße, 06188 Landsberg OT Landsberg**

(AZ-LRA: 2022-03500, AZ-Stadt: 613103/17/22-B129//2539)

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen auf o.g. Grundstück die Errichtung eines Einfamilienhauses, 2-geschossig (EG, DG, Spitzboden), auf Stahlbetonbodenplatte. Die Außenwände bestehen aus EPS-Schalungselementen mit Beton verfüllt. Östlich angrenzend an das Wohnhaus ist eine Terrasse mit einer Grundfläche von 4,00 m x 11,98 m = 47,92 m² vorgesehen. Zudem sind westlich des Wohngebäudes zwei Stellplätze geplant.

	<u>Einfamilienhaus</u>
Grundfläche:	~9,60 m x ~10,35 m = 99,36 m ²
Dach:	Satteldach DN 36°
Firsthöhe:	~8,65 m über Straße
Traufhöhe:	~5,17 m über Straße

Mit dem Bauantrag wurde ein Antrag auf Abweichung, konkret eine Abweichung nach § 66 BauO LSA von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie Befreiung nach § 31 BauGB von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3-BP 18 „Wohnbebauung Am Tornaer Weg/Bahnhofstraße“, OT Landsberg der Stadt Landsberg wie folgt gestellt.

1. Antrag auf Befreiung (§ 31 BauGB – Traufhöhe):

- Befreiung von Pkt. 2 Maß der baulichen Nutzung, Pkt. 2.8 Höhe baulicher Anlagen
WA 10 festgesetzte Traufhöhe = TH 5,00 m über Straße

Bezugshöhe OF-Straßenmitte 101,81 m NHN, Traufhöhe geplant 106,972 m NHN

Es wird eine Überschreitung der maximal festgesetzten Traufhöhe zum Straßenniveau beantragt:

zulässig: 5,00 m über Straße

geplant: 5,17 m über Straße

=Überschreitung von 0,17 m

Begründung:

„1. Von den Festsetzungen eines B-Planes kann abgewichen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, mindestens einer der drei im 2. Halbsatzes des § 31 Abs. 2 BauGB erwähnten Punkte zutreffen und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Durch die Befreiung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bereits weitergehende Abweichungen zur Traufhöhe zugelassen worden. Deswegen ist die Abweichung städtebaulich vertretbar. Die Überschreitung der Traufhöhe ist nur geringfügig. Die Bezugshöhe Oberkante Straße ergibt sich in Gegensatz zum unmittelbaren westlichen Nachbarn deutlich tiefer, da das Grundstück an zwei Seiten an die Straße grenzt und der von der Grundstückszufahrt abgewandte Teil der Straße abfällt. Deswegen würde die Durchführung des Bebauungsplans bezüglich der Traufhöhe zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen. Die Abweichung ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.“

Hinweise:

-Aufgrund wirtschaftlicher Veränderungen (steigende Zinsen, Preise, Baupreise, etc.) i.V.m. Finanzierungsverträgen sehen sich viele Bauwillige zwischenzeitlich mit hohen Zinszahlungen sowie Neuverhandlung von Bauverträgen/-preisen konfrontiert, die ggf. eine Realisierung ihres Bauvorhabens in Frage stellen. Baugenehmigung, Baugenehmigung i.V.m. Befreiungsbescheid oder Befreiungsbescheid i.V.m. Genehmigungsfreistellung sind Voraussetzung für Bau- sowie Finanzierungsverträge. Daher haben mehrere Bauwillige die Stadt ersucht, das Thema Befreiungen zur Traufhöhe erneut zu bewerten bzw. Befreiungen vor Änderung des Bebauungsplanes zuzustimmen.

-Nach ausführlicher Debatte der Problematik hat sich der Bauausschuss am 26.07.2022 entschieden, Befreiungsanträgen zur Traufhöhe vor der B-Plan-Änderung zustimmen zu wollen.

Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3-BP 18 „Wohnbebauung Am Tornaer Weg/Bahnhofstraße“ OT Landsberg der Stadt Landsberg.

Zulässigkeit nach § 30 BauGB – wenn es den Festsetzungen des B-Planes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben widerspricht folgenden Festsetzungen des B-Planes:

1.) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Nr. 2.8 Festsetzung Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, konkrete Traufhöhe ist zeichnerisch festgesetzt, hier: im WA 10 max. TH 5,00 m ü. Straße

2.) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Nr. 3 Textl. Festsetzung: „Die überbaubaren Grundstücksgrenzen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Baugrenzen dürfen bis max. 1,50 m durch Eingangstreppen und der Überdachung sowie Erker überbaut werden.

i.V.m

- Nr. ohne / zeichnerische Festsetzung: Baugrenze Ost (zur Straße) 5 m

Zu 1. Antrag auf Befreiung (§ 31 BauGB – festgesetzte Traufhöhe):

Der Antragsteller plant eine Traufhöhe von 5,17m über Straße.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Pkt. 8 ausgeführt: „Die Gebäudehöhen werden durch die Festsetzung von maximalen Traufhöhen festgesetzt. Die Festsetzung soll der Errichtung von Gebäuden dienen, die dem durch die angrenzende Bebauung des Ortes Landsberg einschließlich vorliegender Planungen gegebenen Charakter Rechnung tragen.“

Im Bebauungsplan selbst sind in den verschiedenen Teilgebieten Traufhöhen von 5 m und von 8 m festgesetzt.

Im Geltungsbereich des B-Planes (1.-4.BA) wurden bereits Befreiungen zur Traufhöhe erteilt. Zudem ist eine Änderung des Bebauungsplanes in Vorbereitung, deren Gegenstand auch eine Änderung der Traufhöhe beinhalten soll.

Von den Festsetzungen des B-Planes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und u.a. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist.

Der o.g. Begründung des Antragstellers zur Befreiung von Festsetzungen im Bebauungsplan kann grundsätzlich gefolgt werden. Die v.g. Voraussetzungen einer Befreiung sind gegeben.

Zu 2. Ohne Antrag - Überschreitung östliche Baugrenze durch Terrasse

Die Überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch „Baugrenzen“ festgelegt. Durch das Vorhaben wird die östliche Baugrenze um 4,00 m zur Errichtung einer Terrasse überschritten und eine nicht überbaubare Fläche überbaut.

Damit widerspricht das Vorhaben Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Ein Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB liegt nicht vor bzw. ist ggf. bei der unteren Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Saalekreis) einzureichen.

Eine belastbare Begründung, die eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes rechtfertigen würde, ist nicht dargelegt.

Sodann ist das Vorhaben nicht zulässig.

Hinweis: Da die Terrasse direkt an das Haupthaus anschließt, ist sie als Teil der Hauptanlage (Wohnhaus) anzusehen und damit grundsätzlich innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.

Erschließung:

Die innere und äußere Erschließung für das Gebiet des o.g. Bebauungsplanes ist noch nicht endgültig hergestellt. Der Stadtrat der Stadt Landsberg hat in seiner Sitzung am 30.06.2022 mehrheitlich den Städtebaulichen Vertrag "B-Plan Nr. 3 - BP 18 Tornaer Weg/Bahnhofstraße" 4. BA OT Landsberg beschlossen. Am 13.07.2022 wurde der Vertrag im Notariat Weiße einvernehmlich beurkundet. Somit gilt die Erschließung für den „B-Plan Nr. 3 - BP 18 Tornaer Weg/Bahnhofstraße " 4. BA OT Landsberg als gesichert.

Im Städtebaulichen Vertrag wurde unter anderem vereinbart, dass die Erschließungsanlagen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, , spätestens jedoch bis zum 31.12.2025 endgültig hergestellt sein müssen.

Zufahrt: unmittelbare Lage an künftiger Gemeindestraße „Galileistraße“

Trinkwasser: zentrale Wasserversorgung, Anschluss vorhanden / möglich

Abwasser: Sammelkanalisation im Mischsystem, Anschluss vorhanden / möglich

Regenwasser: Versickerung geplant

Löschwasser: Grundsicherung als gegeben vorausgesetzt (siehe oben)

Fazit:

Die Prüfung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Kriterien lt. §§ 30, 31 BauGB ergab **Gründe** für ein Versagen des Einvernehmen der Gemeinde.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: keine

In Vertretung

Bürgermeister/in

Anlagenverzeichnis:

Liegenschaftskarte, Lageplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten (9 Seiten)