

Gegenstand der Vorlage

Einvernehmen Voranfrage: Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern, Schulstraße 6, OT Gollma

Gremium	Sitzung	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Landsberg	08.02.2023	Anhörung BV/332/2023
Ortschaftsrat Landsberg	20.02.2023	Anhörung
Bauausschuss	21.02.2023	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für das Vorhaben:

Voranfrage: Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern

Baugrundstück: **Gemarkung Landsberg, Flur 6, Flurstück 896,
Schulstraße 6, 06188 Landsberg OT Gollma**

(AZ-LRA: 2022-04354, AZ-Stadt: 613103/17/22-B169//2579)

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem o.g. Grundstück zwei Mehrfamilienhäuser, 2-geschossig, mit je 5 Wohneinheiten zu errichten. Auf dem Grundstück sind 20 Stellplätze (18 + 2 Besucherstellplätze) vorgesehen

	MFH 1 (Nordwest)	MFH 2 (Südost)
Grundfläche:	~9,50 m x 19,00 m = 180,5 m ²	~10,00 m x 19,00 m = 190,00 m ²
Dach:	Satteldach	
Firsthöhe:	keine Angaben	
Traufhöhe:	keine Angaben	
Beschreibung:	siehe Anlage Vorhabenbeschreibung	

Änderungen gegenüber der letzten Voranfrage:

- Zufahrtssituation zur Schulstraße . Breite der Zufahrt ~ 13 m (zuvor ~ 10 m)
- Aufnahme Anordnung Standort Müllkübel nordwestlich der Besucherparkplätze
- Verkleinerung Grundfläche Mehrfamilienhaus 2 (Südost) ~ 10 m x 19 m = 190 m² (zuvor 10 m x 22 m = 220 m²)
- Wegfall Gehweg und stattdessen Aufnahme einer Straße auf dem Grundstück westlich am MFH 2 bis zur Schlossstraße

Um Planungssicherheit zu erhalten, hat der Antragsteller eine Voranfrage mit folgendem Inhalt gestellt.

„Ist die Bebauung des Flurstücks 896, Flur 6, Gemarkung Landsberg, mit 2 zweigeschossigen Wohnhäusern mit Satteldach ähnlich dem Bestandsgebäude, mit jeweils ca. 5 Wohnungen, an dem dargestellten Ort gemäß Lageplan planungs- und denkmalrechtlich zulässig?“

Hinweise auf vorangegangene Verfahren:

Voranfrage vom Dezember 2018:

geplant: Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage; Zufahrten über Schulstraße und Schloßstraße

Nach entsprechendem Votum der Gremien (Ortschaftsrat Landsberg 21.01.2019, Bauausschuss 22.01.2019, Stadtrat 31.01.2019) hat die Stadt Landsberg mit Schreiben vom 12.02.2019 das gemeindliche Einnehmen nach § 36 BauGB zur Voranfrage versagt. Begründung:

Die Zufahrt zum Grundstück über die Gemeindestraße „Schulstraße“ liegt in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche für PKW Verkehr. Eine Zufahrt wie im Lageplan dargestellt über die „Schloßstraße“ ist aufgrund der derzeit gegebenen verkehrsrechtlichen Beschilderung gemäß Widmung und vorhandenem Ausbauzustand (Fuß-/Radweg) nicht möglich. Die Zufahrt ist damit aus jetzigen Gesichtspunkten nicht gesichert.

Die Erschließung hinsichtlich Schmutz- und Regenwasser ist gemäß Stellungnahme des Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis vom 04.02.2019 nur unter Vorbehalt der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde gesichert.

1. Geänderte Voranfrage vom April 2019

In Auswertung der Behördenhinweise, des Ortstermins mit den Denkmalschutzbehörden und des Abstimmungstermins im Bauamt der Stadt Landsberg hat der Antragsteller den Antrag geändert und präzisiert.

Die Änderungen betreffen im Einzelnen:

- Entfall eines der drei zusätzlich geplanten Häuser, dadurch Verminderung des Nutzungsdrucks auf dem Grundstück und der Zufahrt um 25%
- Entfall der Tiefgarage um die von den Denkmalbehörden kritisch gesehenen Bodeneingriffe zu minimieren
- Erhalt der historischen Sichtbeziehungen Kirche-Pfarrhaus und des Pfarrgartensparks durch Entfall des Richtung Kirche vorgesehenen Gebäudes
- vorerst Entfall einer befahrbaren südlichen Grundstücksanbindung, solange hier im öffentlichen Bereich keine entsprechende Weiterführung über den Strengbach besteht,
- Umgestaltung der nördlichen Grundstückszufahrt, sodass eine normgerechte Zufahrt für Feuerwehr-, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge entsteht, an der auch die Fahrzeuge wenden können,
- Errichtung von Besucherparkplätzen im Bereich der Zufahrt, um zusätzlichen Parkdruck im Bereich des Ortskerns zu vermeiden.

Geplant somit: Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern, 2-geschossig, ohne Tiefgaragen, Zufahrt mit Ausweichstelle / Besucherparkplatz über Schulstraße

Fragestellung:

- „A) Ist die Bebauung des Flurstücks 896, Flur 6, Gemarkung Landsberg, mit zwei zweigeschossigen Wohnhäusern mit Satteldach, ähnlich dem Bestandsgebäude, mit jeweils 5 Wohnungen, an dem dargestellten Ort gemäß Lageplan (Entwurf vom 18.03.2019) planungsrechtlich zulässig?“

Entscheidung der Gremien zur geänderten Voranfrage vom April 2019

24.06.2019 Ortschaftsrat ->It. Protokoll: „Den OR-Mitgliedern standen nur bruchstückhafte Unterlagen zur Verfügung, deshalb dieses Abstimmungsergebnis: 2 x Ja, 4 x Nein, 1 x Enth., also

Ablehnung.“
 ->Hinweis: Unterlagen unvollständig wg. Kopierfehler
 18.06.2019 Bauausschuss: ->Zustimmung
 27.06.2019 Stadtrat ->Der TOP wird an den Bauausschuss zur weiteren
 Beratung zurück gegeben. Ein Ortstermin mit Bauamt,
 Planer sowie Bauherr ist hier anzuraten.

Zur Fristwahrung wurde vorsorglich durch die Stadt Landsberg mit Schreiben vom 09.07.2019 das gemeindliche Einnehmen nach § 36 BauGB zur Voranfrage versagt.

Erneute Beratung im Bauausschuss 13.08.2019 zur geänderten Voranfrage vom April 2019

Der Antragsteller stand in der Sitzung für Fragen, Erläuterung des Vorhabens sowie ggf. Vereinbarung eines Ortstermins zur Verfügung.

Ergebnis: Überarbeitung der Voranfrage empfohlen; Zurückverweisung an Stadtrat

2. Geänderte Voranfrage vom August/September 2019

In Auswertung von Behördenhinweisen sowie Hinweisen aus der Vorstellung des Vorhabens in der Bauausschusssitzung der Stadt Landsberg am 13.08.2019 hat der Antragsteller die Antragsunterlagen nochmals geändert.

Im Einzelnen wurde überarbeitet:

- nochmals die Zufahrtssituation. Die Besucherparkplätze wurden so verändert, dass ein Wenden von Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen im Zufahrtsbereich nicht beeinträchtigt wird (siehe Lageplan Feuerwehr)
- Zusätzlich aufgenommen wird eine Wendemöglichkeit für Einsatzfahrzeuge auf dem Grundstück, ausgebildet als Schotterrasenfläche, so dass der Parkcharakter des Grundstücks erhalten bleibt
- Die neue Wendefläche ermöglicht eine Erreichbarkeit aller Gebäude im Falle des Jahrhunderthochwassers, auch mit Rettungsfahrzeugen.
- Zusätzliche Stellplätze im Bereich der Umfahrung, so dass 1, 5 Stellplätze je Wohnung vorgesehen sind

Geplant somit: Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern, 2-geschossig, ohne Tiefgaragen, mit Stellplätzen sowie 2 Besucherparkplätzen, Zufahrt mit Wendestelle über Schulstraße, zusätzliche Wendemöglichkeit für Einsatzfahrzeuge auf dem Grundstück

Fragestellung:

„A) Ist die Bebauung des Flurstücks 896, Flur 6, Gemarkung Landsberg, mit zwei zweigeschossigen Wohnhäusern mit Satteldach, ähnlich dem Bestandsgebäude, mit jeweils 5 Wohnungen, an dem dargestellten Ort gemäß Lageplan (Entwurf vom 26.08.2019) planungsrechtlich zulässig?“

Entscheidung der Gremien zur geänderten Voranfrage vom August/September 2019

18.11.2019	OR	keine Entscheidung Begründung u.a. „sieht sich, insbesondere wegen der Frage Überflutungsgebiet, nicht in der Lage eine Abstimmung durchzuführen und eine Empfehlung auszusprechen“	
19.11.2019		BA	Zustimmung
28.11.2019	SR	Ablehnung, sehr knapp	
29.11.2019		Ablauf Frist Einvernehmen	
02.12.2019		Eingang Abstimmungsergebnis SR beim Bearbeiter, Begründung fehlte, da Protokoll SR noch nicht geschrieben	
05.12.2019		Einvernehmen versagt, zur Post 06.12.2019 (verfristet)	

02.01.2020 Vorbescheid durch Baugenehmigungsbehörde (Landkreis) erteilt

>Gründe für Bedenken des Landkreises gegen die Erteilung des Vorbescheides (insbesondere das sich Einfügen) sind nicht erkennbar

06.08.2020 Vorbescheid durch Baugenehmigungsbehörde (Landkreis) zurück genommen

Antrag auf Vorbescheid vom August 2020

Fragestellung

„A) Ist die Bebauung des Flurstücks 896, Flur 6, Gemarkung Landsberg, mit 2 zweigeschossigen Wohnhäusern mit Satteldach, ähnlich dem Bestandsgebäude, mit jeweils 5 Wohnungen, an dem dargestellten Ort gemäß Lageplan (Entwurf vom 26.08.2019) planungs- und denkmalrechtlich zulässig?“

Entscheidung der Gremien zur Voranfrage vom August 2020

24.08.2020	OR	Ablehnung	
15.09.2020		BA	Ablehnung
02.10.2020	Einvernehmen Stadt versagt (05.10.2020 per Mail +Post an Landkreis) >siehe Anlage		
01.12.2020	<u>Ablehnender Vorbescheid durch Baugenehmigungsbehörde (Landkreis) erteilt</u> >siehe Anlage		
07.01.2021	Widerspruch des Antragstellers		
07.09.2022	Widerspruchsbescheid Landesverwaltungsamt		
nunmehr:	Klageverfahren Dögel ./ Landkreis beim Verwaltungsgericht mit Stadt Landsberg als Beigeladene		

Weitere Hinweise:

- seitens der Bevölkerung erhebliche Bedenken und Ablehnung, u.a. Petition zu vorangegangenen Anträgen auf Vorbescheid
- Gründe unter anderem: Brandschutz/Feuerwehrezufahrt u.ä., Vorhaben fügt sich nicht ein / Ortsbild / Maß der baulichen Nutzung, Lage im Überschwemmungsgebiet, Lage im Denkmalbereich, Zerstörung Ruhe- und Grünzone im Ort / Erhalt der Bäume im Pfarrgarten fraglich, Erschließung nicht gesichert / Straßenerschließung unzureichend / erschöpft / verkehrliche Belastung kann nicht aufgenommen werden, Parkprobleme zu erwarten

Aktuelle Hinweise/Bedingungen/Auflagen:

- Lage des Grundstücks im Denkmalbereich „Ortskern Gollma“
- zudem auf o.g. Grundstück Einzeldenkmal Pfarrhaus
- Der aktuelle Antrag auf Vorbescheid steht teilweise im Widerspruch zum genehmigten Vorhaben „Nutzungsänderung des ehemaligen Pfarrhauses in ein Wohngebäude mit 4 Wohneinheiten einschließlich Abweichung nach § 26 BauO LSA“, Baugenehmigung AZ 2021-01281 vom 28.09.2021:

a) Gemäß genehmigtem Bauantrag werden 6 Stellplätze (STP) auf dem Baugrundstück errichtet (2 im Bereich der Zufahrt von der Schulstraße, 4 westlich des Pfarrhauses). 4 Stellplätze liegen im Bereich des nun geplanten MFH 1 (Nordwest). Angaben zur alternativen Anordnung wurden im aktuellen Antrag auf Vorbescheid nicht gemacht. Die 4 Stellplätze sind zusätzlich zu den STP der Mehrfamilienhäuser erforderlich und nachzuweisen (Forderung).

b) Gemäß genehmigtem Bauantrag ist eine Aufstellfläche der Feuerwehr von 3,5 m Breite vorgesehen. Diese liegt im Bereich des nun geplanten MFH 1 (Nordwest)

sowie der Zufahrt zum MFH 2 (Südost). Im Übrigen ist die Zufahrt zum MFH 2 nur mit 3,00 m Breite vorgesehen.

- Lage des Grundstücks teilweise im Überschwemmungsgebiet Strengbach
- Die Erschließung hinsichtlich Schmutz- und Regenwasser ist gemäß Stellungnahme des Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis vom 04.02.2019 nur unter Vorbehalt der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde gesichert. (B/A)
- Im Rahmen des Bauantragsverfahrens sind folgende Unterlagen vorzulegen:
 - konkrete Nachweise zur gesicherten Erschließung (Trinkwasser, Abwasser, Löschwasser, Zufahrt)
- Zufahrt über die „Schloßstraße“ ist aufgrund der derzeit gegebenen verkehrsrechtlichen Beschilderung gemäß Widmung und vorhandenem Ausbauzustand (Fuß-/Radweg) nicht möglich.

Beurteilung:

Zulässigkeit nach § 34 BauGB – Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Somit unter anderem zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Zudem muss die Erschließung gesichert sein; die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Vorhandene

Bebauung: Pfarrhaus, 2-geschossig mit Satteldach, mit Mauer eingefriedet, (Auszug Anlage 5 FNP Landsberg (Denkmale): „Pfarrhaus von 1741, im 19. Jahrhundert umgebaut; wohlproportionierter Bau in unmittelbarer Nachbarschaft des Kirchhofes, durch Sichtbeziehungen mit der Dorfkirche und dem Gutshof verbunden.“)

Lage: OT Gollma, Ortsmitte, Nähe Kirche und Strengbach

Erschließung:

Zufahrt: Die Zufahrt zum Grundstück über die Gemeindestraße „Schulstraße“ liegt in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche für PKW Verkehr. Aber: Die Erschließung ist „erschöpft“ (vgl. Begründung zum versagten Einvernehmen 02.10.2020)

Eine Zufahrt wie im Lageplan dargestellt über die „Schloßstraße“ ist aufgrund der derzeit gegebenen verkehrsrechtlichen Beschilderung gemäß Widmung und vorhandenem Ausbauzustand (Fuß-/Radweg) nicht möglich.

Fazit: Die Zufahrt ist aus jetzigen Gesichtspunkten nicht gesichert. (lt. Stellungnahme Stadt Landsberg, FB HB/TB vom 30.01.2023)

Trinkwasser: zentrale Wasserversorgung, Anschluss vorhanden / möglich (lt. Stellungnahme WAZV 04.02.2019)

Abwasser: Schmutzwasser: (Die schmutzwassertechnische Entsorgung in diesem Bereich von Landsberg ist zum jetzigen Zeitpunkt noch dezentral. Die zentrale Erschließung soll, nach der Beendigung des Umbaus der Kläranlage Landsberg, im Jahr 2021/2022 erfolgen. Die Realisierung der Baumaßnahme ist abhängig von Fördermitteln, d.h. momentan:) vollbiologische Kläranlage mit Überlauf in den Strengbach erforderlich. Dazu wird eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde benötigt.

Regenwasser: ist ebenfalls in den Strengbach abzuleiten.

(lt. Stellungnahme WAZV 04.02.2019)

Löschwasser: Grundsicherung nicht gegeben (kein Hydrant mit ausreichender

Kapazität in der Nähe, der diesen Bereich abdeckt), aber kein Versagungsgrund
(lt. Stellungnahme Stadt Landsberg, FB HB/TB vom 20.08.2020)

Die denkmalschutzrechtliche, naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Beurteilung obliegt der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Saalekreis.

Die Prüfung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Kriterien lt. §§ 30 bis 35 BauGB ergab **Gründe** für ein **Versagen** des Einvernehmen der Gemeinde.

Finanzierung:

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

Bürgermeister
der Stadt Landsberg

Anlagenverzeichnis:

Öffentlich: KF-LIS Kartenausdruck (1 Seite)

Nicht öffentlich: Vorhabenbeschreibung; Liegenschaftskarte, Lageplan, Einvernehmen versagt 02.10.2020, Ablehnender Vorbescheid 01.12.2020, Widerspruchsbescheid 07.09.2022 (gesamt 51 Seiten)k