

Gegenstand der Vorlage

Einvernehmen Bauantrag: Neubau Einfamilienhaus einschl. Befrei. von Festsetz. d. B-Planes Nr. 3-BP 18 „Wohnbeb. Am Tornaer Weg/Bahnhofstr.“ Landsberg (§31 BauGB-TH ua), Keplerstr., FS 2033, OT Landsberg

Gremium	Sitzung	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Landsberg	12.04.2023	Anhörung
Bauausschuss	25.04.2023	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: **Neubau eines Einfamilienhauses einschl. Befreiung von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 31 BauGB**

Baugrundstück: **Gemarkung Landsberg, Flur 2, Flurstück 2033
Keplerstraße, 06188 Landsberg OT Landsberg**

(AZ-LRA: 2023-00678, AZ-Stadt: 613103/17/23-B23//2602)

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen auf o.g. Grundstück den Neubau eines Einfamilienhauses (Typ Stadtvilla), 2-geschossig (KG-tlw., EG, OG, DG/Spitzboden nicht ausgebaut), auf Stahlbetonbodenplatte. Südlich angrenzend an das Wohnhaus ist eine Terrasse mit einer Grundfläche von 3,00 m x 10,00 m = 30,00 m² vorgesehen. Zudem sind nordwestlich des Wohngebäudes zwei Stellplätze (Grundfläche gesamt 6 m x 6 m = 36 m²) geplant.

	<u>Einfamilienhaus</u>
Grundfläche:	~10,00 m x ~10,12 m = ~101,20 m ²
Dach:	Zeltdach DN 20°
Firsthöhe:	~7,79 m
Traufhöhe:	~5,95 m über Straße
Beschreibung:	Außenwände: Beton + WDVS + Putz, Dach: Holzsparrenbinder + Dachziegel

Mit dem Bauantrag wurden Anträge auf Abweichung, konkret 2 Anträge auf 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):

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

zulässig: 5,00 m über Straße
geplant: ~5,95 m über Straße
=Überschreitung von ~0,95 m

2. Antrag auf Befreiung (§ 31 BauGB –Dachneigung):

- Befreiung von Dachneigung

Es wird eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung beantragt:

zulässig: Satteldach DN 35° – 49°
geplant: DN 20°

Begründung:

Zu 1. „Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, da Gebäude mit gleicher Höhe und Dachneigung schon genehmigt wurden.“

Zu 2. dto.

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.

- Die Einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Grünordnerischen Maßnahmen und Schallschutz ist mit der Baugenehmigung sicher zu stellen (Forderung).

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.

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

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des B-Planes:

- Nr. 2.8 Festsetzung Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, konkrete Traufhöhe ist zeichnerisch festgesetzt, hier: im MI 1 max. TH 8,00 m ü. Straße

- Planung des Antragstellers:

- Der Antragsteller plant eine Traufhöhe von ~5,95 m über Straße.

- Beurteilung:

- Es liegt kein Widerspruch zum B-Plan vor. Eine Befreiung ist nicht erforderlich.

Zu 2. Antrag auf Befreiung (§ 31 BauGB – Dachform und Dachneigung)

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des B-Planes:
- Nr. 1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Steildächer mit Dachneigungen von 35 bis 49 Grad zulässig
- Planung des Antragstellers:
Der Antragsteller plant als Dachform ein Zeltdach und eine Dachneigung von 22°.
- Beurteilung:
- Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des B-Planes als Gestaltungssatzung oder örtliche Bauvorschrift wurden per Gesetz „Drittes Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (Drittes Investitionserleichterungsgesetz) vom 20. Dezember 2006“ außer Kraft gesetzt. (Ermächtigungsgrundlage). Nach dem obigen Gesetz ist die örtliche Bauvorschrift nach Inkrafttreten zum 15.03.2006 fünf Jahre später, also zum 15. 03.2011 außer Kraft getreten.
Da wie oben dargelegt die bauordnungsrechtlichen/gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr anzuwenden sind, sind Dachform und Dachneigung frei bzw. „ortsüblich“ wählbar und eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

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.

Aber: Befreiung von Festsetzungen im Bebauungsplan hier nicht erforderlich.

Das Vorhaben beeinträchtigt / widerspricht folgenden Festsetzungen des B-Planes:

1.) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Festsetzung MI 1= Mischgebiet.

Die Festsetzung MI 1 betrifft die Flurstücke 776 und 1774 (Am Bahnhof 8 A), die Flurstücke 1775, 1776 und 1777 (Am Bahnhof 8), das Flurstück 1943 (Am Bahnhof 7), das Flurstück 1942 (Am Bahnhof 6 A), das Flurstück 2033 (o.g. Bauantrag) und das noch unbebaute Flurstück 1053.

Grundsatz: Ein Mischgebiet dient der Unterbringung der beiden Hauptnutzungen Wohnen und das Wohnen nicht störende Gewerbe. Dabei darf grundsätzlich keine der beiden Hauptnutzungen dominieren, wobei in Teilbereichen eine der beiden Nutzungsarten durchaus überwiegen darf. Das Bauplanungsrecht geht von einer ausgewogenen, etwa hälftigen Nutzungsmischung im festgesetzten Mischgebiet aus. Auch eine 60% zu 40%ige bzw. gar 70% zu 30%ige anteilige Mischung lässt im Einzelfall gemäß Rechtsprechung ein Gebiet noch nicht „kippen“. **Ist bereits eine Nutzungsart überwiegend, so ist sie im zu betrachtenden Einzelfall ggf. nicht mehr zulässig.** (vgl. Städtebauplanerin Frau Wenzel zu einem ähnlich gelagerten Fall)

Der vorliegende Bauantrag beinhaltet eine Wohnbebauung. In den im o.g. B-Plan festgesetzten MI-Flächen ist bereits überwiegend (4 von 6 Grundstücken, d.h. 66,66%) Wohnbebauung vorhanden, d.h. **das „Kippen“ des MI hin um Wohnen tritt mit der weiteren Wohnbebauung des o.g. Vorhabens ein.** Folge ist ein „faktisches Wohngebiet“.

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 „Keplerstraße“
Trinkwasser: zentrale Wasserversorgung, Anschluss möglich
Abwasser: Sammelkanalisation im Mischsystem, Anschluss vorhanden / möglich
Regenwasser: Zisterne und Überlauf in Rigolenversickerung geplant; Anbindung Überlauf an MW-Kanal erforderlich
Löschwasser: Grundsicherung als gegeben vorausgesetzt (siehe oben)

Fazit:

Die Prüfung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Kriterien lt. §§ 30, 31 BauGB ergab – **mit Ausnahme der oben dargelegten Folgen für das MI - keine Gründe** für ein Versagen des Einvernehmens 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

Nicht öffentlich: Liegenschaftskarte, Lageplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten (8 Seiten)