

Drucksache Nr.: 437/2020

**Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: 1**

Az.: 230am

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	12.01.2021	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	13.01.2021	Ö	zur Beschlussfassung

Erweiterung eines Zweifamilienhauses

Antrag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr beschließt nach Beratung.

Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt die Erweiterung seines Zweifamilienhauses im Haagwiesenweg 31, in 67434 Neustadt an der Weinstraße im Ortsteil Hambach.

Die Erweiterung soll lediglich im Erdgeschoss durch einen etwa 60 m² großen, eingeschossigen Flachdachanbau im Westen realisiert werden. Geplant ist der Anbau in Holzständerbauweise mit einer extensiven Flachdachbegrünung.

Der Anbau soll die Barrierefreiheit der unteren kleinen Wohnung für die Zukunft sichern, hier sind es ist geplant desweitern einen Treppenlift als Zugang zum Gebäude zu errichten.

Aus den Archivakten konnten wir nachvollziehen, dass für das Gebiet im Jahr 1965 der Bebauungsplan „Kastanienbusch- Almel“ galt. Das Grundstück war als „gefangenes Grundstück“ im Besitz der Gemeinde. Durch die Verwaltung wurde damals vorgeschlagen, dass aus dem Grundstück ein Bauplatz generiert werden soll.

Erschlossen würde dieser über eine Treppe hin zum Haagwiesenweg, wo ebenfalls eine Garage für das Wohnhaus errichtet wird. Begründet wurde die Schaffung des Bauplatzes damit, dass der Kästenbuschhang immer mehr bebaut wurde und dieses Stück Brachland nicht mehr länger so bestehen sollte.

Der daraufhin gestellten Bauvoranfrage ist zu entnehmen, dass die Änderung des Bebauungsplanes aufgrund eines Grundstücks nicht zulässig ist. Auch eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB konnte nicht in Aussicht gestellt werden.

Das Landratsamt weist im Schreiben vom 16.06.1966 darauf hin, dass eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes zwar nicht zulässig ist, die fehlende Einzeichnung eines Gebäudes aber nicht als negative Ausweisung angesehen werden kann. Eine Gemeinde setzt ihren Willen nach Bebauungsfreiheit dadurch fest, dass die Flächen als Verkehrsflächen oder Grünflächen auszuweisen sind.

Danach wurde das Gebäude im Jahr 1967 mit zwei Wohneinheiten baurechtlich genehmigt

und genießt somit Bestandsschutz.

Für das Gebiet, in dem das Vorhaben geplant ist, bestehen nach jetzigem Recht kein Bebauungsplan und keine Abrundungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 des Baugesetzbuches mehr.

Die Maßnahme gilt daher gemäß § 35 Abs.2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich. Nach dieser Vorschrift ist ein Vorhaben im Einzelfall nur zulässig, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt beispielsweise vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen im Flächennutzungsplan widerspricht. Im vorliegenden Fall sieht der Flächennutzungsplan an dieser Stelle Wohnbebauung vor. Die anderen öffentlichen Belange des Absatzes 2 werden durch das Vorhaben ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die Erschließung des Vorhabens ist sichergestellt.

Das Gebäude ist von der Straße aus nicht sichtbar und hat aufgrund seiner Geschichte ein absolutes Alleinstellungsmerkmal. Es handelt sich hier um eine Einzelfallentscheidung, welche „nur ausnahmsweise möglich“ ist.

Durch das Vorhaben wird kein Präzedenzfall für die Umgebung geschaffen, es entstehen keine bodenrechtlichen Spannungen, eine negative Entwicklung der näheren Umgebung wird ausgeschlossen. Die vorhandene städtebauliche Situation wird in bauplanungsrechtlich relevanter Weise nicht verschlechtert, gestört oder belastet.

Der Ortsbeirat Hambach hat der Bauvoranfrage am 4.12.2020 zugestimmt.

Die untere Naturschutzbehörde und die untere Wasserbehörde haben dem Vorhaben unter Einhaltung von Auflagen zugestimmt.

Wir empfehlen dem Ausschuss über das Vorhaben positiv zu entscheiden.

Neustadt an der Weinstraße, 09.12.2020

Beigeordneter