STADTVERWALTUNG
NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Drucksache Nr.: 219/2022

Dezernat IV
Federführend: Bauordnung
Anlagen:
Az.: 230

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Diedesfeld	07.09.2022	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	07.09.2022	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	08.09.2022	Ö	zur Beschlussfassung

Errichtung eines Einfamilienhauses im Ortsteil Diedesfeld

Antrag:

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

Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses auf dem Flurstück 6580/6579, im Ortsteil Diedesfeld.

Das Wohnhaus soll auf dem bereits teilweise bebauten Grundstück “Im Drötschgarten 11”, Flurstück 6580 errichtet werden. Auf dem Flurstück existiert bereits ein Wohnhaus mit einer Garage im Nordwesten.
Das projektierte Gebäude ist grenzständig an der südwestlichen Grundstücksgrenze geplant. Bauordnungsrechtlich wird um die Abstandsflächen öffentlich- rechtlich zu sichern, eine Abstandsflächenbaulast auf dem Flurstück 6579 eingetragen.

Die Zufahrt zu dem Neubau wird über das eigene Grundstück erfolgen und wird ebenfalls über eine Baulast auf dem Flurstück 6580 gesichert.

Bauplanungsrechtliche Stellungnahme:

Südlich des bereits bestehenden Gebäudes verläuft die Abrundungssatzung „In den Hinterwiesen I. Änderung“. Diese definiert die Abgrenzung zwischen dem planungsrechtlichen Innenbereich und dem Außenbereich. Diese Grenze verläuft dieser Satzung verläuft genau an der südlichen Fassade des Gebäudes, Im Drötschgarten 11.

Da es sich nicht um ein nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiertes Vorhaben handelt, ist § 35 Abs. 2 BauGB heranzuziehen. Demnach können im Einzelfall sonstige Vorhaben im Außenbereich zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Diese Vorschrift stellt ein sogenannter Auffangtatbestand dar. Im §35 Abs. 3 BauGB ist ein „Katalog“ der öffentlichen Belange aufgeführt.

Der Flächennutzungsplan als grundsätzliche Voraussetzung für die Zulassung setzt hier auf dem Flurstück eine Wohnbaufläche fest. Weder Landschaftspläne noch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegen vor. Gemäß der aktuellen Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird das Vorhaben aus natur- und artenschutzrechtlicher Sicht ebenfalls unkritisch gesehen.
Die technische sowie die verkehrliche Erschließung werden mittels Baulast über das bereits bestehende Wohngrundstück gesichert.

Daher kann eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange ausgeschlossen werden und die Voraussetzung zur Genehmigung als sonstiges Vorhaben ist gegeben.

Da es sich hier um einen Einzelfall in Bezug auf die ausgewiesene Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan handelt, kann kein weiterer, gleich gelagerter Fall auftreten.
Es wird kein Präzendenzfall geschaffen.

Die Errichtung eines Wohngebäudes auf dem o. g. Grundstück, ist gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zulässig. Gemäß der Kommentierung ist auch bei dem Wortlaut “können” zugelassen werden, der Behörde kein Spielraum eingeräumt. Werden durch die Ausführung keine öffentlichen Belange gemäß §35 Abs. 3 beeinträchtigt, hat der Antragsteller einen Rechtsanspruch auf baurechtliche Genehmigung.

Die Entscheidung des Ortsbeirats wird am 07.09.2022 erwartet.

Um Zustimmung durch den Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr wird gebeten.

Neustadt an der Weinstraße, 03.08.2022

Beigeordneter