

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/421/2014

Referat:	Baureferat	Datum:	20.05.2014
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	48/2014
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau- und Umweltausschuss	05.06.2014	öffentlich

Neubau von sechs Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen und zwei Tiefgaragen auf den Anwesen Sperbersloher Straße 33 und Richtweg 1

Sachverhalt:

Am 19.05.2014 wurde ein aktueller Bauantrag für den Neubau von sechs Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen und zwei Tiefgaragen auf dem o.g. Anwesen eingereicht.

Der Bau- und Umweltausschuss beschäftigt sich seit Jahren ausführlich mit der Bebauung des Grundstücks.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 05.10.2006 wurde erstmals eine Bauvoranfrage vom 21.09.2006 behandelt. Diese sah vor, zusätzlich zu dem bestehenden Wohnhaus fünf Mehrfamilienhäuser, davon vier dreigeschossige Gebäude mit ausgebauten Dachgeschoss sowie ein zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, zu errichten. Die Bebauung sollte bis an die nördliche Grundstücksgrenze zur FINr. 289/9 bzw. 289/10 (Parkplatz/Wendehammer Am Schießhaus, Grundstück zukünftiger Generationenpark) heranreichen.

Die bauplanungsrechtliche Situation stellte sich zu diesem Zeitpunkt nicht klar dar. Aufgrund seiner Lage und Beschaffenheit war das Grundstück nicht von vorneherein eindeutig dem Innenbereich, in dem für den Bauherrn ein Baurecht nach § 34 BauGB besteht, oder dem Außenbereich, der nur in besonderen Fällen unter Voraussetzungen des § 35 BauGB bebaut werden darf, zuzuordnen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschloss, den Antrag zurückzustellen und die planungsrechtliche Situation seitens des Landratsamtes Roth prüfen zu lassen.

Am 16.01.2007 wurde eine geänderte Bauvoranfrage eingereicht, die die Errichtung eines zentralen dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit einer Bruttogeschosfläche von ca. 3.100 m² zum Gegenstand hatte. Die Bebauung sollte über die Hälfte der Grundstückstiefe reichen.

Bei Überprüfung der planungsrechtlichen Situation in Abstimmung mit dem Landratsamt Roth kam man zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem überplanten Grundstück um einen sogenannten "Außenbereich im Innenbereich" handele, somit kein Baurecht bestünde und für jegliche Bebauung des betroffenen Grundstückes die Änderung des

Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich sei.

Die geänderte Bauvoranfrage wurde in der Sitzung des BPU-Ausschusses am 05.04.2007 behandelt. Der BPU-Ausschuss vertrat einstimmig die Auffassung, an der bisherigen planungsrechtlichen Situation nichts zu ändern und keinen Bebauungsplan aufzustellen. Dem Markt Wendelstein wurde mit Schreiben der Rechtsanwälte des seinerzeitigen Antragstellers vom 30.05.2007 mitgeteilt, dass die Bauvoranfrage an das Landratsamt Roth zur Entscheidung weitergeleitet werden soll.

Mit Datum vom 04.07.2007 wurden beide Bauvoranfragen als Anträge auf Vorbescheid unter Versagung des gemeindlichen Einvernehmens an das Landratsamt Roth übersandt. Mit Bescheid vom 22.10.2008 lehnte das Landratsamt Roth den Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids ab. Die Bauherren legten daraufhin mit Schriftsatz vom 17.11.2008 Klage beim Verwaltungsgericht Ansbach ein.

In der mündlichen Verhandlung vom 18.03.2009 legte das Gericht dar, dass viel dafür spreche, den Teil des Grundstücks FlurNr. 263, der südlich der Linie der äußersten Bebauung mit den Wohngebäuden Sperbersloher Straße 33 und Richtweg 1 liege, als Innenbereich anzusehen. Nach dem Augenschein und den Lageplänen dränge sich für das Gericht der Eindruck auf, dass es sich hier noch um einen Bebauungszusammenhang handle, was u.a. auch daran liege, dass die Grundstücke in der näheren Umgebung sowohl westlich wie östlich ebenfalls von großen Freiflächen mit einer für diese Grundstücksfläche unterwertigen Bebauung geprägt seien. Insoweit sei wohl auch davon auszugehen, dass die nach wie vor gegebene große zu bebauende Fläche der FlNr. 263 einer Einschätzung als Innenbereich im genannten südlichen Teil nicht entgegenstehe. Der nördlich dieser Linie liegende Grundstücksteil sei als Außenbereich anzusehen. Hinsichtlich der zulässigen Bebauung im Innenbereich wies das Gericht ausdrücklich darauf hin, dass sich eine Bebauung nach § 34 BauGB in die Bebauung der näheren Umgebung einfügen müsse.

Seitens des Gerichts wurde daraufhin folgender Vergleich vorgeschlagen:

1. Das Landratsamt Roth und der Markt Wendelstein stimmen einer wohnbaulichen Nutzung des Grundstücks FlurNr. 263 südlich einer gezogenen Linie von den nördlichsten Hauskanten der Häuser mit den Hausnummern Sperbersloher Straße 33 bzw. Richtweg 1 zu.
2. Die Kläger erklären, dass sie zustimmen, dass die Fläche der FlNr. 263, die sich nördlich dieser gedachten Linie ergibt, als Grünfläche erhalten bleibt und einer seitens des Marktes Wendelstein insoweit zu schaffenden Innenbereichs- / Außenbereichssatzung zustimmen und dagegen keine Rechtsmittel erheben werden. Weiter werden sie im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einen landschaftspflegerischen Begleitplan für diesen Teil des Grundstückes mit den Bauvorlagen beim Landratsamt Roth einreichen.

Dieser Vergleichsvorschlag wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 02.04.2009 behandelt und einstimmig angenommen, da dadurch erreicht werden konnte, dass ca. die Hälfte des Grundstücks nicht baulich genutzt werden kann und somit als Grünfläche erhalten bleibt. Zudem wird ein Mindestabstand der zukünftigen Bebauung zu den Schießanlagen des Veteranen- und des Schützenvereins eingehalten.

Entsprechend des vor Gericht getroffenen Vergleichs hat die Beurteilung des Vorhabens für die dem Innenbereich zugeordnete Grundstücksfläche nach § 34 BauGB zu erfolgen. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben 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 und die Erschließung gesichert ist. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind vorrangig die absoluten Größen von Grundflächen, Geschößzahl und Höhen sowie bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche zu Grunde zu legen.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 04.02.2010 wurde ein Bebauungskonzept für die Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern mit voraussichtlich 42 Wohneinheiten behandelt. Der Bauausschuss sah diese Kriterien bei diesem Vorhaben aufgrund der geplanten viergeschossigen Gebäude nicht als erfüllt an, da die umliegende Bebauung maximal dreigeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude aufweist. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt.

Im Juni 2013 wurde das Anwesen an die jetzigen Bauherren veräußert. Diese legten im September 2013 ein neues Baukonzept für die Errichtung von sechs Mehrfamilienhäusern mit drei Vollgeschossen und flach geneigtem Satteldach für insgesamt 48 barrierefreie Wohneinheiten vor. Das Konzept sah bereits die Errichtung von drei Gebäuden entlang des Straßenverlaufs der Sperbersloher Straße bzw. des Richtwegs sowie von drei Gebäuden im rückwärtigen Grundstücksteil, jedoch innerhalb der vom Gericht festgelegten Innenbereichslage vor. Ein Dachgeschossausbau war nicht geplant. Ungefähr ein Drittel der notwendigen Stellplätze sollte oberirdisch, der Rest in zwei Tiefgaragen nachgewiesen werden. Der vorhandene Baumbestand sollte, wo möglich, erhalten und das Gebiet entlang der Erschließungsachsen durchgrünt werden.

Das Konzept wurde vor der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 07.11.2013 in einem Termin mit dem Landratsamt Roth erörtert. Dabei wurde mitgeteilt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen sei. Zudem müsse geprüft werden, ob eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach dem Naturschutzrecht notwendig werde.

In der Sitzung vom 07.11.2013 sah der Bau- und Umweltausschuss ein Feststellungsinteresse des Marktes Wendelstein hinsichtlich der rechtmäßigen Erteilung eines gemeindlichen Einvernehmens und fasste folgenden Beschluss:

„Die Verwaltung wird beauftragt, beim staatlichen Landratsamt Roth als Untere Bauaufsichtsbehörde, Baugenehmigungsbehörde und als Rechts- und Fachaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) schriftlich feststellen zu lassen, dass

- der vor dem Verwaltungsgericht Ansbach am 18.03.2009 geschlossene Vergleich nach wie vor bindend zu beachten ist,
- sich weder Sach- noch Rechtslage seit dem 18.03.2009 in Bezug auf die Innenbereichsgrundstücksteilfläche geändert hat,
- das vorgelegte neue Baukonzept unter Berücksichtigung der Bedingungen des Vergleichs vom 18.03.2009 den Anforderungen des § 34 Abs. 1 BauGB entspricht und insoweit ein Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung besteht.

Vorsorglich wird für das vorgelegte Baukonzept das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt.“

Mit Schreiben vom 12.11.2013 wurde das Baukonzept mit dem Beschluss des Gremiums dem Landratsamt Roth vorgelegt und um schriftliche Stellungnahme gebeten.

Das Landratsamt teilte daraufhin mit, dass der vor dem Verwaltungsgericht Ansbach geschlossene Vergleich nach wie vor bindend sei, da eine Verpflichtung aus einem gerichtlichen Vergleich ebenso wie eine zugrundeliegende Baugenehmigung vorhabensbezogenen Charakter habe. Danach ergebe sich die Rechtsnachfolge in die

Bauherrenschaft aus der Rechtsnachfolge in die dingliche Verfügungsbefugnis über das Baugrundstück. An der Sach- noch Rechtslage habe sich seit dem 18.03.2009 nichts geändert. Zudem entspreche das vorgelegte neue Baukonzept den Anforderungen des § 34 Abs. 1 BauGB, wobei seitens des Kreisbaumeisters empfohlen werde, die Bebauung über einen Bebauungsplan abzusichern.

Der aktuell vorgelegte Bauantrag entspricht weitgehend dem in der Sitzung vom 07.11.2013 behandelten Konzept. Es sollen nun 44 statt 48 Wohnungen errichtet werden.

Der Markt Wendelstein hat das Vorhaben nur aus bauplanungsrechtlicher Sicht zu beurteilen. Naturschutz- und wasserrechtliche Belange werden durch das Landratsamt Roth zusammen mit den jeweiligen Fachbehörden im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Das Vorhaben wurde bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Derzeit wird geprüft, inwieweit der nördlich der geplanten Bebauung vorgesehene Bach verrohrt werden kann. Die zwischenzeitlich vom Landratsamt Roth geforderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist noch nicht abgeschlossen. Die Antragsteller haben hierzu nachrichtlich einen Zwischenbericht vorgelegt. Im Winter haben Begehungen des Geländes durch einen Biologen stattgefunden. SaP-relevante Pflanzenarten wurden nicht gefunden. Hinsichtlich des Tierbestandes wurden bislang keine Anzeichen auf Fledermäuse, Reptilien und Amphibien entdeckt. In Bezug auf Vögel ergibt sich durch das Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung. Hinsichtlich Fledermäusen und Käfern sind weitere Begehungen geplant. Ein Freiflächengestaltungsplan wurde vorgelegt.

Entsprechend der Stellungnahme des Kreisbaumeisters zum vorherigen Konzept und aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in die umliegende Bebauung ein. Es entspricht hinsichtlich Art, Höhe und Geschoszahl der vorhandenen Bebauung. Die Grundflächen der Häuser bewegen sich im Rahmen der vorhandenen Bebauung und entsprechen im Verhältnis zur Grundstücksfläche der vorhandenen Bauweise. Die Anzahl der Wohnungen ist kein Maßstab für den Einfügensbegriff. Die Erschließung ist gesichert. Die Anlage soll jeweils Zufahrten zur Sperbersloher Straße und zum Richtweg erhalten und so den Anliegerverkehr verteilen. Dadurch, dass die sechs Häuser komplett durch eine innere Erschließungsstraße erschlossen werden, ist eine Verteilung des ruhenden Verkehrs auf die umliegenden Straßen unwahrscheinlich. Dem Vorhaben sollte das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Die seitens des Landratsamtes vorgeschlagene Aufstellung eines Bebauungsplanes wird nach wie vor von der Verwaltung kritisch gesehen. Aufgrund des im Gerichtsverfahren geschlossenen Vergleichs müsste der Bebauungsplan hinsichtlich Art und Maß der Bebauung die zumindest gleiche bauliche Nutzbarkeit wie eine Bebauung nach § 34 BauGB ermöglichen. Es bliebe allenfalls Platz für gestalterische Regelungen.

Bei einem Termin mit den Bauherren am 23.05.2014 sicherten diese zu, zu Gunsten des TSV Wendelstein 1893 e.V., des Veteranen- und Schützenvereins sowie der Schützengesellschaft 1899 e.V. eine Grunddienstbarkeit ins Grundbuch eintragen zu lassen. Hierdurch wird gewährleistet, dass sowohl die jetzigen als auch die zukünftigen Eigentümer keine Nachbarrechte wegen Belästigungen aus dem Sportbetrieb (z.B. Lärm) geltend machen. Außerdem sind die jetzigen Eigentümer bereit, die verbleibende Grünfläche dem Markt Wendelstein unentgeltlich abzutreten. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Restfläche in ihrem ursprünglichen Zustand erhalten bleibt. Zusätzlich wird ein Zufahrtsrecht für den Markt Wendelstein sowie eine Duldungspflicht für den vorhandenen Baumbestand dinglich gesichert. Um eine durchgängige Bebauung an der Sperbersloher Straße zu verhindern, wurde auf den Verbindungsbau (Stadthaus) verzichtet.

Der Erlass der im Vergleich angesprochenen Innenbereichssatzung erscheint aufgrund der Bereitschaft zur Abtretung der Waldfläche an den Markt Wendelstein zum heutigen Zeitpunkt

entbehrlich.

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt wird aufgefordert, die Baugenehmigung erst nach Eintragung der Dienstbarkeiten zu erteilen.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Bauantrag

Werner Langhans
Erster Bürgermeister