KOBLENZ VERBINDET.

Beschlussvorlage

Vorlage: **BV/0789/2017/1**		Datum: 07.12.2017
Baudezernent		
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02886-17 (Bl)

Betreff:

Ausnahme von einer Veränderungssperre für den zukünftigen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 314 "Im Schenkelsberg/Bruno-Hirschfeld-Straße/Ellingshohl" (§ 14 (2) BauGB)

Gremienweg:

19.12.2017	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung		einstimmig		mehrheitl.		ohne BE
			abgelehnt		kenntnis		abgesetzt
			verwiesen		vertagt		geändert
	TOP öffentlich		Enthaltungen		Gegenstimmen		

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben einer Ausnahme von der Veränderungssperre im Geltungsbereich des am 06.06.2013 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 314 „Im Schenkelsberg / Bruno-Hirschfeld-Straße / Ellinsghohl“ zu.

(§ 14 (2) BauGB)

Antragseingang	08.11.2017						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Befreiung von der Veränderungssperre für die Errichtung eines Gartenhauses						
Grundstück/Straße	Im Schenkelsberg 10						
Gemarkung	Pfaffendorf						
Flur	6						
Flurstück	990						

Begründung:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Garten- und Gerätehauses an der südlichen Grundstücksgrenze. Mit einer mittleren Höhe von 3,20 m und einem umbauten Raum von unter 50 m³ ist das Gerätehaus baugenehmigungsfrei. Das Vorhaben ist mit einer mittleren Höhe an der Grenze von max. 3,20 m und einer Länge an der Grenze von 5,0 m, auch unter Einbeziehung der straßenseitig vorhandenen, ca. 6 m langen Grenzgarage, gemäß des Regelungsinhaltes des § 8 LBauO an der Grundstücksgrenze ohne eigene Abstandsflächen und auch innerhalb von Abstandsflächen zulässig. Das Vorhaben befindet sich im zukünftigen Geltungsbereich des am 06.06.2013 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 314 „Im Schenkelsberg / Bruno-Hirschfeld-Straße / Ellinsghohl“. Ferner befindet sich das Vorhaben in einem Bereich einer gem. §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossenen Veränderungssperre, daher bedarf das Vorhaben einer Ausnahme von dieser Veränderungssperre. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre deckt sich mit dem Geltungsbereich des v.g. zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 314. Im Zeitraum vom

25.08. bis 25.09.2017 erfolgte die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung mit der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs.
Gemäß § 3 der v.g. Satzung zur Veränderungssperre dürfen

- 1. Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
- 2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücke und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Ausnahmen dürfen nur zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Für das beantragte Vorhaben – Errichtung eines Garten- und Gerätehauses – sind die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs unter Punkt „5. Nebenanlagen“ der Textfestsetzungen maßgeblich:
„*An Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur diejenigen Anlagen zulässig, die der Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche dienen. Hierzu zählen insbesondere Gartenlauben, Geräteschuppen, Schwimmbecken, Gartenwege sowie Stützmauern, Trockenmauern, Einfriedungen Pergolen, Tore für Ballspiele, Klettergerüste etc.*
Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräteschuppen und vergleichbare bauliche Anlagen mit einem Mindestabstand von 3,00 m zu errichten.“
Weitere Standort bezogene Vorgaben sind nicht enthalten.
Das beantragte Vorhaben entspricht damit den Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans. Insofern steht nicht zu befürchten, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht wird. Überwiegende öffentliche Belange stehen dem beabsichtigten Vorhaben ebenfalls nicht entgegen.
Die Standortwahl in unmittelbarer Nähe einer befestigten (Terrassen-) Fläche und weitgehend auf deren Niveau erfolgte nach Bauherrenangaben aus Überlegungen einer altersgerechten erleichterten Zugänglichkeit als Abstellraum für z.B. Terrassenmöbel. Das Vorhabensgrundstück liegt in dem hier behandelten Fall unterschiedlich höher als das südlich angrenzende Nachbargrundstück. Da die vorhandene Geländedifferenz einerseits nach Aussage des Nachbarn auch durch dessen Rechtsvorgänger durch Abgrabungen mit verursacht und andererseits seit mindestens 50 Jahren (mehr als eine Generation) vorhanden ist, kann das höhere Gelände des Vorhabensgrundstücks als natürliches Gelände im Sinne der Berechnung der zulässigen mittleren Höhe des Vorhabens an der Grundstücksgrenze betrachtet werden (vgl. OVG RP 8 A 10424/05 und Jeromin Rdnr. 67c zu § 8 LBauO). Ein Widerspruch betreffend die bauordnungsrechtliche Beurteilung der hier maßgeblichen Geländehöhen an der Grundstücksgrenze als natürliche Geländehöhen im Zusammenhang mit einer grenzständigen Einfriedung wurde zurückgenommen. In diesem Zusammenhang ist ggfls. auch zu berücksichtigen, dass nach den vorliegenden Unterlagen das im Jahre 1956 genehmigte nachbarliche Wohnhaus den heute geltenden Mindestabstand gemäß § 8 LBauO von 3,0 m zur gemeinsamen Grundstücksgrenze nicht einhält. Zwar liegt das geplante Gartenhaus dem Eingang und dem Küchenfenster des Nachbarhauses gegenüber, notwendige Fenster von Wohn- und Schlafräumen des Nachbargebäudes werden durch das hier behandelte Vorhaben jedoch nicht beeinträchtigt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung im baurechtlichen Sinne wird demnach dem Vorhaben nicht entgegen gehalten werden können. Die Frage freier Blickbeziehungen ist im Allgemeinen nicht Regelungsinhalt des Baurechts und ist im Besonderen hier auch weder Regelungsgegenstand einer bestehenden, noch einer zukünftigen Bauleitplanung. Im Übrigen liegt das Vorhaben nicht im „Aussichtsbereich“ der nach Westen und Südwesten orientierten Hauptblickbeziehungen der Wohn- und Schlafräume sowie des Balkons des Nachbarhauses.

Anlage/n:

- Lageplan
- Zeichnungen

nicht öffentliche Anlage: Nachbarliches Schreiben vom 27.11.2017