



Beschlussvorlage (Nr. 2020-0002)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	10.02.2020

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses
Baugrundstück: Kolbengärten 18, Flst. Nr. 546/18

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §34, 35, 36 Baugesetzbuch erteilt.
Der Übernahme einer Abstandsflächenbaulast auf dem Grundstück Flst. Nr. 546 wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Bauherren: Max Hilger und Johanna Rey, Mannheim

In einem Antrag auf Baugenehmigung beabsichtigen die Bauherren Max Hilger und Johanna Rey den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Baugrundstück Kolbengärten 18, Flst. Nr. 546/18.

Das Grundstück befindet sich direkt am Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in Abgrenzung zum unbebauten Außenbereich.

Der Flächennutzungsplan legt bis zur Südgrenze Flst. 546/17 den bebauten Innenbereich gemäß §34 BauGB fest. Direkt im südlich angrenzendem Bereich legt er Flächen für Kleingärten und Kleintierzuchtanlagen fest; wodurch er bewusst unterscheidet zwischen Flächen mit einem starken freiraumbezogenen Charakter wie „Flächen für die Landwirtschaft“ und „grün bezogenen Darstellungen mit denen Bereiche gesteuert werden, die eine auch bauliche Prägung in sich tragen.“ (Zitat: Begründung FNP)

Hier ist jetzt die Frage zu stellen, ob auf dem Grundstück Flst. Nr. 546/18 planungsrechtlich eine Wohnbebauung zulässig ist. Diese Fragestellung ergibt sich immer wieder an den Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsgebietes. An diesem speziellen Ort legt der FNP jedoch nicht die klassische Außenbereichsnutzung gemäß §35 Abs. 1 BauGB fest, sondern einen Bereich mit baulicher Prägung (Kleingartenanlage).

Aus Sicht der Verwaltung ist aus diesem Grund, gekoppelt mit §35 Abs. 2 BauGB („Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist“) die beantragte Wohnbebauung zulässig.

Durch die besondere Form des Grundstückes ist eine beidseitige Grenzbebauung vorgesehen, weshalb auf den nördlich und südlich angrenzenden Grundstücken eine Abstandsflächenbaulast erforderlich wäre. Beim südlichen Grundstück ist die Gemeinde der Eigentümer.

Der beantragte nicht unterkellerte zweigeschossige Neubau mit Flachdach und integrierter Doppelgarage fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Dies ist durch die Abstandsflächenbaulasten gewährleistet, die den Charakter einer offenen Bebauung ermöglichen, sowie durch den Rücksprung der vorderen Baugrenze des Gebäudes.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Antrag auf Baugenehmigung, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Einer Abstandsflächenbaulast auf dem Flst. Nr. 546 soll zugestimmt werden.

Einer weiteren Ausweitung der Wohnbebauung soll zukünftig an dieser Stelle nicht mehr entsprochen werden, es sei denn, sie würde über einen Bebauungsplan geregelt. Somit wird eine Zersiedelung des Außenbereiches unterbunden.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss