

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/423/2023
öffentlich

Bereich:	Bauamt	Datum:	26.07.2023
Bearbeiter:	Vanessa Weißer		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer- und Sanierungsausschuss	07.08.2023	öffentlich

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 3269, Altnuifraer Str. 59 in Haiterbach

Schilderung des Sachverhalts:

Bei den Bauherren handelt es sich um Renate und Robert Kotarski.

Unter anderem für das Baugrundstück gibt es einen Bauvorbescheid vom 15.03.2006 welcher regelmäßig entsprechend verlängert wurde und aktuell auch noch gültig ist. Dieser inkl. des damaligen Lageplanes ist dieser Sitzungsvorlage vollständigkeitshalber beigelegt.

Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Laut dem Flächennutzungsplan - 1. Änderung – Verwaltungsgemeinschaft Nagold - Kreis Calw, rechtskräftig seit 08.01.2005, ist das Baugrundstück als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Bauvorhaben im Zusammenhang bebauten Ortsteil 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Frist hinsichtlich der durchgeführten Nachbarbeteiligung endet, nach Berechnung der Verwaltung, mit Ablauf des Tages 13.08.2023.

Mehrere Angrenzer-Einwendungen liegen bereits vor und sind dieser Sitzungsvorlage beigelegt.

Die Satzung der Stadt Haiterbach zur Festlegung der Stellplätze: Stellplatzsatzung, rechtskräftig seit 28.06.2023, wird nach Ansicht der Verwaltung entsprechend eingehalten.

Bewertung der Verwaltung:

Im Lageplan vom 10.12.2021 bzw. 03.04.2023 ist ein „Graben“ auch als Böschung dargestellt. Hierbei handelt es sich nach Ansicht der Verwaltung tatsächlich nicht nur um einen „Graben“. Aufgrund dessen hat die Verwaltung diesbezüglich Kontakt mit der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Calw aufgenommen. Insbesondere wollte die Verwaltung von der Fachbehörde wissen, ob es sich hierbei um einen Wassergraben oder ein

Gewässer handelt und ggf. welche Kategorie hiervon, des Weiteren wie viel Abstand ggf. mit Bauvorhaben hiervon einzuhalten ist.

Hierzu hat die Verwaltung nachfolgende Antwort seitens der Fachbehörde vom 25.07.2023 erhalten:

„Aus unserer Sicht schätzen wir den Wasserlauf nicht nur als Graben, sondern als oberirdisches Gewässer ein. Oberirdische Gewässer sind ständig oder zeitweilig in Betten fließende oder stehende oder aus Quellen wild abfließendes Wasser.

Wie bereits im Bauvorbescheid enthalten, ist der vorhandene Wassergraben als offener, naturnaher Wiesengraben zu erhalten. Entsprechend § 29 Wassergesetz ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m freizuhalten.

Außerdem ist das Bauvorhaben durch Starkregenabflüsse auf dem stark geneigten Gelände Überflutungsgefährdet.

Aus diesen Gründen wird der geplante Neubau als nicht genehmigungsfähig eingeschätzt.“

Des Weiteren sieht die Verwaltung Probleme darin, dass der Baubetriebshof der Stadt Haiterbach künftig durch eine entsprechende Bebauung den vorhandenen Wassergraben/das oberirdische Gewässer nicht wie bisher bewirtschaften bzw. ausputzen kann.

Hinsichtlich der eingegangenen Angrenzereinwendungen fand auf Wunsch dieser Angrenzer bereits im Vorhinein am 14.07.2023 ein Termin mit der Baurechtsbehörde Nagold und der Verwaltung statt.

Hierbei wurde seitens der Baurechtsbehörde Nagold, unter anderem, nachfolgendes mitgeteilt:

- Bei dem Thema Wassergraben/oberirdisches Gewässer würde es sich nicht um eine nachbarschützende Angelegenheit handeln.

- Bei dem Thema der Zufahrtsrechte würde es sich um keine öffentlich-rechtlichen Regelungen handeln, sondern um privatrechtliche.

Siehe hierzu auch den nachfolgenden Auszug aus dem Bauvorbescheid aus dem Jahr 2006:

„Eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt in Form einer Baulast über die Flst. Nrn. 3268 und 3269 besteht nicht. Beim Bürgermeisteramt Haiterbach existieren keine entsprechend eingetragenen Rechte im Baulastenbuch für die Flurstücke.

Nach § 57 Abs. 2 LBO i. V. m. § 58 Abs. 3 LBO wird ein Bauvorbescheid unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt. Ein Bauherr hat somit einen Rechtsanspruch auf Erteilung eines positiven Bauvorbescheides, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Auf privatrechtliche Vorschriften oder auf private Rechte Dritter (insbesondere eventuell im Grundbuch eingetragene Überfahrtsrechte) kommt es dabei nicht an.

Das bedeutet aber für den Bauherren, dass er trotz eines ihm erteilten positiven Bauvorbescheides das Vorhaben nicht realisieren kann, wenn er es aus privatrechtlichen Gründen eventuell nicht darf. Der Nachbar oder ein anderer Rechtsinhaber muss in diesem Fall jedoch seine Rechte vor den ordentlichen Gerichten geltend machen.“

Aufgrund dessen könne die Baugenehmigung somit nicht verweigert werden.

Die Bauherren wurden seitens der Verwaltung bereits vor Einreichung des Baugesuches mehrfach auf die vorher aufgeführten Themen hingewiesen.

Der Bauvorbescheid aus dem Jahr 2006 ist nach Ansicht der Verwaltung sowie der Baurechtsbehörde Nagold mit dem aktuell eingereichten Bauvorhaben nicht zu vergleichen (auch hinsichtlich der unterschiedlich geplanten Lagen der Bauvorhaben).

Nach Ansicht der Verwaltung würde sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung zwar einfügen und die Erschließung wäre auch gesichert. Allerdings sieht die Verwaltung aufgrund der Thematik mit dem vorhandenen Wassergraben/oberirdischen Gewässer das Bauvorhaben ebenfalls als nicht genehmigungsfähig an.

Beschlussvorschlag:

Der Technische- und Sanierungsausschuss stimmt dem Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 3269, Altnuifraer Str. 59 in Haiterbach nicht zu.

Das gemeindliche Einvernehmen wird versagt.

Grundlagen dieses Beschlusses sind die vorher aufgeführten Informationen sowie die nachfolgend aufgeführten Anlagen.

Anlagen:

Lageplan vom 10.12.2021 bzw. 03.04.2023

Abstandsflächenplan vom 03.04.2023

Bauzeichnungen vom 04.04.2023 und 29.06.2023

Bauvorbescheid vom 15.03.2006 inkl. Lageplan vom 27.09.2005

Angrenzereinwendungen vom 17.+20.+23.+24.+25.07.2023