

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/521/2024
öffentlich

Bereich:	Hauptamt	Datum:	10.01.2024
Bearbeiter:	Vanessa Weißer		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer- und Sanierungsausschuss	22.01.2024	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.

Das ursprüngliche Baugesuch wurde in der Sitzung des Technischen- und Sanierungsausschusses vom 07.08.2023 behandelt und der Beschluss hierzu gefasst, dass der Technische- und Sanierungsausschuss dem Bauvorhaben nicht zustimmt und das gemeindliche Einvernehmen versagt wird (SV/423/2023). Hauptausschlaggebend für diese Entscheidung war die dargestellte Problematik mit dem auf dem Baugrundstück vorhandenen oberirdischen Gewässer und der Zugänglichkeit des Gewässers bzw. die Befahrbarkeit des Gewässerrandstreifens zur Gewässerunterhaltung durch die Stadt Haiterbach.

Zwischenzeitlich wurde nun eine geänderte Planung eingereicht.

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 vollständigshalber 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 ist, nach Berechnung der Verwaltung, zwischenzeitlich bereits abgelaufen.

Mehrere Angrenzer-Zustimmungen liegen vor, ebenso ein Angrenzer-Schreiben welches dieser Sitzungsvorlage beigelegt ist.

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

Die Stadt Haiterbach hat zwischenzeitlich mit dem Landratsamt Calw, Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz, einen Vorschlag hinsichtlich des vorhandenen oberirdischen Gewässers und der damit verbundenen erforderlichen Zugänglichkeit bzw. Befahrbarkeit des Gewässerrandstreifens zur Gewässerunterhaltung erarbeitet. Dieser Vorschlag könnte nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde Nagold als entsprechende Auflage in die Baugenehmigung mit aufgenommen werden, sodass den Bauherren eine Bebauung des Grundstückes ermöglicht werden kann. Der vorher besagte Vorschlag ist in der Stellungnahme seitens des Landratsamtes Calw, Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz, vom 19.12.2023 enthalten und dieser Sitzungsvorlage ebenfalls beigelegt. Teilweise wurde dieser Vorschlag auch bereits entsprechenden in die nachgereichten Deckblätter vom 05.01.2024 eingearbeitet.

Bewertung der Verwaltung:

Hinsichtlich des eingegangenen Angrenzer-Schreibens verweist die Verwaltung nochmals auf den am 14.07.2023 stattgefundenen Termin zwischen der Baurechtsbehörde Nagold, der Verwaltung und einem Teil der Angrenzer. 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 einfügen und die Erschließung ist auch gesichert.

Unter der Auflage der entsprechenden Umsetzung des ausgearbeiteten Vorschlages seitens der Stadt Haiterbach und des Landratsamtes Calw, Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz, bzgl. des vorhandenen oberirdischen Gewässers und der damit verbundenen Zugänglichkeit des Gewässers bzw. die Befahrbarkeit des Gewässerrandstreifens zur Gewässerunterhaltung durch die Stadt Haiterbach, kann nach Ansicht der Verwaltung dem Bauvorhaben zugestimmt

werden.

Beschlussvorschlag:

Der Technische- und Sanierungsausschuss stimmt dem Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 3269, Altnuifraer Str. 59 in Haiterbach lediglich unter der vorher beschriebenen Auflage bzgl. des ausgearbeiteten Vorschlages hinsichtlich des vorhandenen oberirdischen Gewässers und der damit verbundenen Zugänglichkeit des Gewässers bzw. die Befahrbarkeit des Gewässerrandstreifens zur Gewässerunterhaltung durch die Stadt Haiterbach zu.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

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

Anlagen:

Lageplan vom 10.12.2021 bzw. 21.11.2023

Abstandsflächenplan vom 21.11.2023

Bauzeichnungen jeweils vom 09.11.2023 + 05.01.2024

Bauvorbescheid vom 15.03.2006 inkl. Lageplan vom 27.09.2005

Angrenzer-Schreiben vom 08.01.2024

Vorschlag-Stellungnahme Landratsamt Calw vom 19.12.2023