



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/664/2020

Tagesordnungspunkt		
Abbruch Wohnhaus - Neubau Wohnhaus, Grenzweg, OT Berghausen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 19.10.2020
Bearbeiter:	Muhl	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	03.11.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt. Die Bauvoranfrage wird wie folgt beantwortet: <i>„Die Planung beurteilt sich nach § 35 BauGB. Es liegt keine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB vor. Auch stehen dem Vorhaben regelmäßig öffentlich-rechtliche Vorschriften (LSG-VO) entgegen, so dass auch die Voraussetzungen für eine Zulassung nach Einzelfall bzw. eine Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 BauGB nicht vorliegen. Die Anfrage ist deshalb zu verneinen.“</i>
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft möchte durch eine Bauvoranfrage klären, ob der Neubau eines Wohnhauses nach Abbruch des bestehenden Gebäudes an gleicher Stelle genehmigungsfähig ist.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Des Weiteren liegt das Grundstück im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Pfinzgau.

Das Gebäude erfährt Bestandsschutz aufgrund der Genehmigung der Baurechtsbehörde von 1998 (Um- und Erweiterungsbau). Das Grundstück samt Gebäude stand im Frühjahr 2019 zum Verkauf.

Aufgrund einer formlosen Anfrage vom April 2019 von Interessenten / der Bauherrschaft, gab die untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Karlsruhe vorab entsprechende Hinweise:

- Grundvoraussetzung ist, dass es sich bei den vorhandenen Bauten um einen genehmigten Gebäudezustand handelt
- Notwendige Sanierungen/ Instandhaltung zur Bestandserhaltung von genehmigten Gebäuden sind möglich. Möglich ist auch eine energetische Optimierung, sofern die



Kubatur des Gebäudes beibehalten wird (eine Fassadendämmung von wenigen Zentimetern ist dabei vernachlässigbar). Die Erneuerung von Dach, Fenster, Türen etc. fällt ebenfalls unter die Instandhaltung.

- *Zusätzliche Neubauvorhaben sind normalerweise nicht möglich. Geringfügige Erweiterung von (genehmigten) Gebäudebestand kommen allenfalls in sehr begrenztem Umfang und nach Würdigung der Gesamtumstände in Betracht. Zusätzliche Versiegelungen sollten nicht erfolgen.*

Weiter teilte die untere Naturschutzbehörde mit, „[...] dass notwendige Sanierungen zur Bestandserhaltung nach der LSG-VO möglich sind (Landschaftsschutzgebiet Verordnung). Die Sanierung darf allerdings nicht so umfangreich sein, dass sie quasi einer Neuerrichtung des Gebäudes gleichkommt. [...]“. Im Falle eines Abbruchs entfällt der Bestandsschutz.

Die Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde lässt darauf schließen, dass öffentlich-rechtliche Belange (konkret: LSG-VO / Urteil BVerwG 02.02.2000 – 4 B 104.99) im Sinne des § 35 Abs. 2 bzw. 3 BauGB beeinträchtigt sein könnten.

§ 35 Abs. 4 BauGB regelt sog. „begünstigte“ oder „teilprivilegierte“ Vorhaben, denen das Entgegenstehen von öffentlich-rechtlichen Belangen grundsätzlich nicht entgegengehalten werden kann. Da Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, worunter nach der oben zitierten Rechtsprechung auch die LSG-VO fallen dürfte, aber von dieser „Teilprivilegierung“ regelmäßig ausgenommen sind, kann aus Sicht der Verwaltung auf dieser Grundlage – unabhängig vom Vorliegen / einer Prüfung weiterer Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 BauGB – die Bauvoranfrage nicht positiv beschieden werden.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, die Bauvoranfrage wie folgt zu beantworten:

Frage des Antragstellers:

„Ist der Abbruch des Bestandsgebäudes und die Neubebauung entsprechend den eingereichten Plänen planungsrechtlich zulässig?“

Stellungnahme der Gemeinde (Vorschlag der Verwaltung):

„Die Planung beurteilt sich nach § 35 BauGB. Es liegt keine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB vor. Auch stehen dem Vorhaben regelmäßig öffentlich-rechtliche Vorschriften (LSG-VO) entgegen, so dass auch die Voraussetzungen für eine Zulassung nach Einzelfall bzw. eine Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 BauGB nicht vorliegen. Die Anfrage ist deshalb zu verneinen.“

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen