



Beschlussvorlage

Vorlage: BA/054/2024	Referenz:
Fachbereich: Bauamt	Datum: 15.10.2024
Bearbeiter: Thoralf Ludewig	Verfasser:

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	29.10.2024	öffentlich

Betreff:

Bauvoranfrage: Neubau Einfamilienhaus mit Terrasse und Carport oder Garage an der Albert-Schletter-Straße in Dorfchemnitz

Sach- und Rechtslage:

Das antragsgegenständliche Grundstück besteht aus den Flurstücken 137/16 und 137/g und liegt in zweiter Reihe, westlich hinter der vorhandenen Bebauung Neuer Weg 4 und 6 bzw. Albert-Schletter-Straße 12.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt und damit hinsichtlich seines Entwicklungszustandes Bauerwartungsland. D. h., die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist im Einzelfall konkret zu prüfen.

Dessen ungeachtet liegt das Grundstück objektiv im Außenbereich und die geplante Bebauung mit einem Wohnhaus nebst zugeordneten Nebenanlagen ist gemäß § 35 Abs. 1 BauGB nicht allgemein zulässig.

Somit ist zu prüfen, ob das geplante Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB „im Einzelfall zugelassen werden“ kann. Dies setzt voraus, dass

- a) es sich um einen Einzelfall handelt,
- b) die Erschließung gesichert ist und
- c) öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Zu a): Das geplante Vorhaben hat im Falle der Zulassung durchaus Vorbildwirkung für die Nutzung benachbarter Grundstücke in ähnlicher Lage (hinter der Bebauung Neuer Weg 6 bis 10), so dass Folgeanträgen dort gegebenenfalls aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes stattzugeben wäre. Insoweit kann nicht sichergestellt werden, dass es ein Einzelfall bleibt.

Zu b): Im Zuge des Verfahrens zur Bauvoranfrage kann und muss die Frage der Erschließungssicherheit noch nicht abschließend geklärt werden. Der Bauvorbescheid steht deshalb stets unter dem Vorbehalt, dass die gesicherte Erschließung nachgewiesen werden kann, wovon hier aber wohl auszugehen ist.

Zu c): Das antragsgegenständliche Grundstück liegt nahezu vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Zwönitz. Insoweit ist eine Neubebauung hier nach § 78 Abs. 4 WHG grundsätzlich ausgeschlossen, es sei denn, der Antragsteller kann nachweisen, dass eine Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung ausgeschlossen werden kann (vgl. § 78 Abs. 4 WHG). Zum aktuellen Verfahrensstand kann nicht davon ausgegangen werden, dass ein entsprechender Nachweis gelingt.

Im Ergebnis der beschriebenen Prüfung sieht die Verwaltung die Voraussetzungen für eine Zulässigkeit des Vorhabens aufgrund des § 35 Abs. 2 BauGB nicht gegeben.

Somit bliebe noch die Möglichkeit auf dem betreffenden Grundstück (und ggf. weiteren Grundstücken in diesem Bereich) mittels Bebauungsplan oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) Baurecht zu schaffen. In beiden Fällen sieht die Verwaltung jedoch

- a) kein hinreichendes öffentliches Interesse und damit kein Planungserfordernis und
- b) einen deutlichen Widerspruch zum geltenden Wasserrecht und daraus folgend ein hohes Risiko, dass das Verfahren aufgrund der gegebenen Hochwasserschutzsituation scheitert.

Deshalb empfiehlt die Verwaltung dem Stadtrat, das Einvernehmen zur Neubebauung des Grundstücks mit einem Einfamilienhaus und zugehörigen Nebenanlagen zu versagen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, das gemeindliche Einvernehmen der Stadt Zwönitz zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Terrasse und Carport oder Garage auf den Flurstücken 137/16 und 137/g der Gemarkung Dorfchemnitz zu versagen.

Anlagen:

Anlage 1 – Lageplan zum Antrag