

planungsrechtliche Beurteilung

Aktenzeichen **63/Leh/00975/08/03**

Antragsteller **Frau / Herrn Stefanie Serbest und Andreas Beck**
Boimstorfer Straße 27, 38165 Lehre

Baugrundstück **Lehre, Am Löbner 6**

Gemarkung: Lehre Flur: 4 Flurstücke: 303/44,

Vorhaben **Erweiterung eines Wohnhauses mit Wintergarten und Windfang**

Vorab ist festzustellen, dass der Umfang des Vorhabens momentan nicht völlig klar ist. Während im Bauantragsvordruck die Vorhabenbezeichnung „Erweiterung eines Wohnhauses“ lautet und auch nur dafür Bauzeichnungen vorliegen, ist im Lageplan zusätzlich ein Garagengebäude mit Geräteschuppen als „geplant“ eingetragen, und auch die Erklärung gemäß § 75a Abs. 8 Nr. 1 NBauO bei den Antragsunterlagen enthält als Bezeichnung der Baumaßnahme die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden. Hierüber sollte Klarheit geschaffen werden, und ggf. wären weitere Antragsunterlagen anzufordern.

Das Vorhaben soll in einem Bereich ausgeführt werden, dessen bauplanungsrechtlicher Status nicht eindeutig bestimmbar ist. Zwar ist dafür in den Jahren 1961/62 ein Bebauungsplan aufgestellt und wohl auch in Kraft gesetzt worden, dieser ist gerade in dem betroffenen Bereich jedoch wegen Funktionslosigkeit außer Kraft getreten, nachdem es zu einer abweichenden Grundstücksaufteilung mit abweichender Erschließung und im Anschluss daran zu einer abweichenden Bebauung gekommen ist. Diese Abweichung ist für alle Beteiligten eindeutig erkennbar und wird langfristig so erhalten bleiben; ein schutzwürdiges Vertrauen auf den Fortbestand des Planes von 1961/62 gibt es deshalb nicht mehr. Diesem Ursprungsplan sind später zwei Änderungen gefolgt, zu denen hier jedoch keine handhabbaren, das heißt ausgefertigten und urkundensicheren Planexemplare vorliegen. Im Zweifel sollte dann von einer Anwendung dieser Pläne zu Gunsten des Vorhabens abgesehen werden, um einem etwaigen Streit aus dem Wege zu gehen. Das Vorhaben liegt dann im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB).

Die für die Anwendung des § 34 Abs. 1 BauGB maßgebende Umgebung wird durch Wohnbebauung in Gestalt von Ein- und Zweifamilienhäusern nebst den üblichen Nebengebäuden geprägt. Dabei sind die ursprünglich wohl recht einheitlichen Wohnhäuser im Laufe der Zeit vielfach individuell erweitert worden; heute gehört dasjenige auf dem Baugrundstück eindeutig zu den kleineren. Das Maß der baulichen Nutzung erreicht insgesamt nur geringe Werte bei einem Vollgeschoss, die Gebäude sind sämtlich mit seitlichem Grenzabstand, also in der offenen Bauweise errichtet worden, und die Gebäudestandorte orientieren sich mit einer gewissen Variationsbreite am Verlauf der Straßen.

In die so beschriebene Eigenart der näheren Umgebung fügt sich das Vorhaben mit allen seinen Teilen durchaus im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB ein, denn an den maßgebenden städtebaulichen Bestimmungsgrößen ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem bisherigen Zustand. Das Einfügungsgebot wird auch durch das Garagengebäude mit Geräteraum erfüllt, zumal sich unmittelbar jenseits der westlichen Grundstücksgrenze ein entsprechendes Gebäude anschließt. Das Vorhaben ist damit unter den zuvor beschriebenen Ausgangsannahmen insgesamt bauplanungsrechtlich zulässig.

planungsrechtliche Beurteilung

Aktenzeichen **63/Leh/00480/07/03**
Antragsteller Frau / Herrn Renate Schaffarczyk und Guido Schaffarczyk
Am Löbner 23, 38165 Lehre
Baugrundstück **Lehre, Am Löbner 23**
Gemarkung: Lehre Flur: 1 Flurstücke: 302/26, ,
Vorhaben Errichtung eines Gartenhauses (ca. 4,50 m x 4,0 m x 2,30 m i.M.)
an der östlichen Grundstücksgrenze sowie ein weiteres
Gartenhaus an der westlichen Grundstücksgrenze

Festgestellt worden ist die Errichtung zweier Gebäude im rückwärtigen Grundstücksteil, von denen eines zweifelsfrei auf Grund des § 69 Abs. 1 i.V.m. Ziff. 1.1 des Anhanges zur NBauO baugenehmigungsfrei errichtet werden durfte, während das andere wegen seines Baukörpervolumens von mehr als 40 m³ einer Baugenehmigung bedürftig hätte. Nach dem letzten Absatz des Berichtes vom 31.07.2007, in dem der Vorgang seinen Ausgangspunkt hat, wird allerdings auch für dieses Gebäude eine Volumenreduzierung angestrebt mit dem Ziel, der Baugenehmigungsbedürftigkeit zu entgehen. Auch bei Baugenehmigungsfreiheit sind jedoch nach § 69 Abs. 6 Satz 1 NBauO die materiellen Anforderungen des öffentlichen Baurechts einzuhalten; dazu gehört auch das städtebauliche Planungsrecht. Die nachfolgenden Überlegungen gelten also unabhängig davon, ob eine Baugenehmigungspflicht besteht oder nicht.

Das Vorhaben ist in einem Bereich ausgeführt worden, für den der Bebauungsplan „Löbnerweg West“ Geltung beansprucht, zu dem allerdings nur in der Ursprungsfassung von 1962 eine als solche erkennbare Planurkunde vorliegt. Die in Betracht kommenden späteren Änderungen liegen nur als Ausschnitte ohne Ausfertigung, Verfahrensvermerke und Beglaubigungsvermerk und sogar ohne Planzeichenerklärung vor; sie erfüllen damit nicht die Mindestanforderungen an die Urkundensicherheit, die an einen Bebauungsplan zu stellen sind, den die Bauaufsichtsbehörde für die Beurteilung von Vorhaben anwenden soll. Unabhängig davon, ob und in welcher Fassung dieser Plan rechtswirksam ist, wird sich allerdings unter Gesichtspunkten des städtebaulichen Planungsrechts voraussichtlich keine Notwendigkeit ergeben, die Beseitigung der im Betreff bezeichneten Vorhaben zu veranlassen. Im Einzelnen gilt Folgendes.

Auf den Bebauungsplan „Löbnerweg West“ in der Ursprungsfassung von 1962 findet die BauNVO noch keine Anwendung; das bedeutet, dass auch deren § 23 Abs 5 nicht anwendbar ist, auf Grund dessen untergeordnete Nebenanlagen an Standorten außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden können. Die rückwärtige Baugrenze entfaltet somit formal absolute Wirkung auch gegenüber derartigen Nebenanlagen. Daraus folgt zunächst die Unzulässigkeit des Vorhabens, denn beide Gebäude überschreiten an ihren bisherigen Standorten zumindest teilweise die Baugrenze, die in einer Tiefe von 25,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze aus verläuft, und widersprechen damit den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Dem könnte einerseits durch eine Standortverschiebung nach Norden abgeholfen werden, durch die die Gebäude vollständig in die überbaubare Fläche rücken. Diese Lösung bietet