

KREISVERWALTUNG KAISERSLAUTERN

- Untere Bauaufsichtsbehörde -

Kreisverwaltung, Postfach 3580, 67623 Kaiserslautern

Stadt Landstuhl
über Verbandsgemeindeverwaltung
z. Hd. Frau Dregert
Kaiserstraße 49

66849 Landstuhl

Landkreis
Kaiserslautern



Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Unser Zeichen (bei Antwort angeben) 5.1/5212/BV.Nr. 2021/5020/5/022/VA	Auskunft erteilt Frau Faber	Telefon 0631/ 7105-371 Mo-Fr vormittags Fax: 7105-370 annette.faber@kaiserslautern-kreis.de	Zimmer 507	Datum 27.05.2021
---------------------------------------	---	--------------------------------	--	---------------	---------------------

Bauvorhaben: Grundstücksteilung und Errichtung eines Einfamilienwohnhauses
in: 66849 Landstuhl, Eichenstraße 28
Gemarkung: Landstuhl, Fl.-St.Nr.: 1585/32
Bauherr:

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Dregert,

Herr hat mit Bauantragsformular am 05.03.2021 eine Bauvoranfrage einge-
reicht. Gegenstand dieser Bauvoranfrage ist die Teilung des Grundstücks Flurstück-Nr.
1585/32 der Gemarkung Landstuhl, Eichenstraße 28, 66849 Landstuhl sowie die Errichtung
eines Einfamilienwohnhauses.

Im Rahmen der Bauvoranfrage soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit geklärt werden.
Der Bauvoranfrage lagen von Architektin erstellte Planunterlagen bei, aus de-
nen die Teilung, der Bestand sowie die sich nach Teilung ergebenden Flächen und die vor-
gesehenen Fläche für die Errichtung des Einfamilienwohnhauses ersichtlich sind.

Zu dieser Bauvoranfrage hat die Stadt Landstuhl in der Sitzung des Stadtrates am
14.04.2021 das Einvernehmen i. S. v. § 36 BauGB versagt.

Als Begründung wurde angeführt, dass sich das geplante Bauvorhaben nach Meinung der
Stadt Landstuhl nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Trotz des fehlenden
Bebauungsplanes ist die Bebauung in der Kiefern- und Eichenstraße durch einheitliche Grö-
ße und Position klar strukturiert. Eine Nachverdichtung des bestehende Quartiers würde das
Straßenbild stören.

Die Stellungnahme der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Landstuhl ging der
unteren Landesplanungsbehörde nach einem Telefonat am 20.05.2021 zu.

Postanschrift
Lauterstr. 8
67657 Kaiserslautern

Öffnungszeiten
Lauterstr. 8, 67657 Kaiserslautern
Mo, Di 08.00 - 12.00 + 13.30 - 16.00 Uhr
Mi, Fr 08.00 - 12.00 Uhr
Do 08.00 - 12.00 + 13.30 - 18.00 Uhr

Telefon
0631/7105-0
Telefax
0631/7105-474

Internet
www.kaiserslautern-kreis.de
E-Mail
info@kaiserslautern-kreis.de

Bankverbindung
Sparkasse Kaiserslautern
IBAN DE69 5405 0220 0000 0058 68
BIC MALADE51KLK
Gläubiger-ID-Nr.: DE03ZZZ00000029112

Nach dieser beabsichtigt der Antragsteller, das o. g. Grundstück zu teilen und auf dem neu entstandenen Grundstück ein Einfamilienwohnhaus (ein- bis zweigeschossig) zu errichten.

Eine Prüfung der eingereichten Bauunterlagen in bauplanungsrechtlicher Sicht (§ 34 BauGB) ergab folgende Einschätzung:

1. Das geplante Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) gemäß BauNVO wird eingehalten.
2. Die Art der baulichen Nutzung (Wohnen im allgemeinen Wohngebiet) wird eingehalten
3. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann erst nach Einreichung der Bauunterlagen genau geprüft werden
4. Die Erschließung ist gesichert
5. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt

Prüfungsgegenstand der Bauvoranfrage ist die Frage, ob sich das Vorhaben bzgl. der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird. Die Frage des Einfügens bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung lässt sich anhand der eingereichten Unterlagen beurteilen und den vorgelegten Planunterlagen entnehmen.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich vorliegend mangels des Vorhandenseins eines rechtsgültigen Bebauungsplans nach § 34 BauGB. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Tatbestandsvoraussetzungen Art der baulichen Nutzung (= ein- bis zweigeschossiges Einfamilienhaus) und Bauweise (= offene Bauweise) sind hier eindeutig gegeben. Ob sich das Wohnhaus bzgl. der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird, ist eine weitere Tatbestandsvoraussetzung, die im Rahmen dieser Bauvoranfrage zu prüfen ist. Es muss daher in der näheren Umgebung in der in etwa gleichen Bebauungstiefe vergleichbare Wohngebäude geben. Dies ist hier eindeutig der Fall. Damit ist auch diese Tatbestandsvoraussetzung gegeben.

Damit sind nach unserer Auffassung drei der vier für das Einfügen i.S.v. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB erforderlichen Tatbestandsvoraussetzungen gegeben. Die Erschließung ist im Übrigen auch gesichert.

Somit sind die Kriterien des Einfügens nach § 34 BauGB erfüllt.

Der genannten Meinung, dass eine Nachverdichtung des bestehenden Quartiers das Straßenbild stören würde, kann insofern nicht gefolgt werden, als dass aus unserer Sicht eine Regelung in einem Bebauungsplanes zu treffen und zu begründen wäre. Ein Bebauungsplan wurde jedoch nicht beschlossen.

Als untere Bauaufsichtsbehörde sind wir nach eingehender Prüfung der Rechtslage zu der Auffassung gelangt, dass sich das beantragte Vorhaben bzgl. der Art der baulichen Nut-

zung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird. Insofern beabsichtigen wir vorliegend unter der Ausübung eines pflichtgemäßen Ermessens das von der Stadt Landstuhl verweigerte Einvernehmen gem. § 71 LBauO zu ersetzen.

Gem. § 71 Abs. 3 Satz 2 LBauO ist die Gemeinde vor dieser Entscheidung anzuhören; dabei ist ihr Gelegenheit zu geben, binnen angemessener Frist erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

Wir geben der Stadt Landstuhl bis zum **02.07.2021** Gelegenheit, die Angelegenheit nochmals im Stadtrat zu behandeln und uns das Ergebnis der Beratung mitzuteilen. Sollte die Stadt Landstuhl aber weiterhin an der Versagung des Einvernehmens gem. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB ohne eine weitergehende stichhaltige Begründung festhalten, werden wir aufgrund des § 71 LBauO den beantragten Bauvorbescheid trotzdem erteilen und dabei unter der Ausübung eines pflichtgemäßen Ermessens das Einvernehmen ersetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Faber)