Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0045/2004** **öffentlich** **02.09.2004**
Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses am Philosophenweg Fl.St.Nr. 2250/3-BVV 0295/2002-O		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Fr. Dietrich		
Beratungsfolge	**22.09.2004 Bauausschuss**	

Beschlussvorschlag:

Das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts dient zur Kenntnis.

Sachstandsbericht:

1. Grundstück

Der Bauwerber hatte das Grundstück Fl.Nr.2250/3 am Philosophenweg als „Gartenland“ im Jahr 2001 erworben. Für das Buchgrundstück wurde im Rahmen der Veräußerung im Negativzeugnis der Stadt Amberg vom 07.12.1976 festgestellt, dass die Errichtung eines Wohnhauses nicht möglich ist. Das Grundstück ist direkt an der aufgehenden Wand des Wohngebäudes auf Fl.Nr. 2250/7 geteilt, es ist ca. 52 m tief und zwischen 17 bis 21 m breit. In einem notariellen Vertrag aus dem Jahr 1961 besteht entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 2250/3 ein Bauverbot von 3,0 m und die Eintragung von Fensterrechten für das vorhandene Wohngebäude.
Der früher bestehende Bebauungsplan Amberg XI „Am Mariahilfberg“ hatte eine Bebauung des Grundstücks Fl.Nr 2250/3 nicht vorgesehen.

Das Grundstück Fl.Nr. 2250/3 ist im städtischen Biotopkataster unter der Nummer 29.6 eingetragen. Das südwestlich exponierte Grundstück weist eine sehr steile Hanglage auf (ca. 13,5 m Höhenunterschied) und bildete durch seine Grünstruktur bis zur Rodung am 25.10.2002 durch den Eigentümer die nordöstliche Ortsrandeingrünung und einen gut wahrnehmbaren Abschluss vom bebauten Innenbereich in den nicht bebaubaren Außenbereich sowie einen Übergang in das nördlich gelegene Landschaftsschutzgebiet oberhalb des Philosophenweges.
Es stellt sich als unerheblich dar, ob zum Rodungszeitpunkt das Grundstück dem Innenbereich zugehörig und damit im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung gelegen war oder die „Pflegemaßnahmen“ für ein Außenbereichsgrundstück unter Zugrundelegung des Art 13e Abs.2 Bayerisches Naturschutzgesetz einzuordnen waren.
Die Baumschutzverordnung war im Zeitraum vom 06.02.2002 bis 21.12.2002 nicht in Kraft. In diesem Zeitraum wurden vom Eigentümer der überwiegende Teil der Bäume auf dem Grundstück gefällt, die Hecken und Krautschicht beseitigt und letztendlich unter Inkaufnahme der Beseitigung des Biotops das Grundstück baureif hergerichtet.
Der Art 13e Abs. 2 Bayerisches Naturschutzgesetz gestattet im Zeitraum vom 1.Oktober bis 28. Februar die „ordnungsgemäße Nutzung“, die auch Pflegemaßnahmen, natürlich ohne Zerstörung des Bestandes, beinhalten darf.

2. Beantragtes Bauvorhaben

Der Bauherr beabsichtigt auf der Parzelle ein Wohnhaus mit einer Wohneinheit ,eine Zufahrtsrampe vom Philosophenweg sowie einen Stellplatz und eine Grenzgarage zum Grundstück Fl.Nr. 2250/7 zu errichten .Er hat mit Datum vom 05.09.2002 (BVV 0295/2002-O) Antrag auf Baugenehmigung bei der Stadt Amberg gestellt.

3. Beteiligung des Bauausschusses

Gemäß dem Stadtratsbeschluss vom 25.11.1996 ist jede Baumaßnahme im Geltungsbereich des aufgehobenen Bebauungsplanes Amberg XI „Am Mariahilfberg“ dem Bauausschuss zur Genehmigung vorzulegen.

4. Verpflichtung zur Erteilung einer Baugenehmigung

Mit Datum vom 18.August 2004 erließ das Bayerische Verwaltungsgericht das Urteil, dass der Bescheid der Stadt Amberg vom 11.12.2002 und der Widerspruchsbescheid der Regierung aufgehoben werden. Die Stadt Amberg wird verpflichtet, dem Kläger die Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 2250/3 zu erteilen.

In drei mündlichen Verhandlungen wurden die Ablehnungsgründe, welche die Stadt Amberg in ihren Ablehnungsbescheid anführte durch verschiedene Tekturen und Ergänzungen der Bauantragsunterlagen sowie durch gutachterliche Nachweise ausgeräumt.
Das Verwaltungsgericht kam zu dem Ergebnis dass es sich bei dem Grundstück um ein grundsätzlich bebaubares, im Innenbereich gelegenes Baugrundstück handelt.
Weiterhin geht das Gericht unter anderem von der gesicherten Erschließung des Grundstücks aus, nachdem am 11.06.2004 ein durch Grunddienstbarkeit gesichertes Leitungsrecht am Grundstück Fl.Nr.2260/1 zugunsten des Grundstücks Fl.Nr. 2250/3 zur Entsorgung der Hausabwässer in den öffentlichen Kanal im Stufenweg bestellt wurde .
Die Erfolgsaussichten eines Rechtsmittels gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Regensburg, AZ.RO 2 K 03.1616 sind gering einzuschätzen.

Die Baugenehmigung ist dann unter Beachtung der Entscheidungsgründe im Urteil des Bayer. Verwaltungsgerichts Regensburg zu erteilen.

.....

(Unterschrift Referatsleiter)

Anlagen:
1. Lageplan M 1:1000
2. Lageplan aufgehobener Bebauungsplan
3. Ansicht von Westen
4. Geländeschnitt A-A
5. Grundriss EG
6. Ausgleichsberechnung