

Veröffentlichung

Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung
Nachbarbeteiligung und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. den Art. 66 & 66a BayBO

Es wird öffentlich bekannt gemacht, dass die Stadt Forchheim mit Bescheid vom 28.09.2023 für das Baugrundstück in 91301 Forchheim, Am Sportplatz, Flurnummer 563/1, Gemarkung Reuth die bauordnungsrechtliche Genehmigung für die Errichtung eines temporären Lagerplatzes erteilt hat.

Die Akten des Baugenehmigungsverfahrens können von sämtlichen Beteiligten nach Art. 29 BayVwVfG während der allgemeinen Parteiverkehrszeiten (Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und donnerstags von 14:00 Uhr bis 17:30 Uhr) im Stadtbauamt, Dienststelle Bauordnung, Denkmalschutz und -pflege, Bayreuther Straße 6, 91301 Forchheim im 1. Obergeschoss eingesehen werden. Wir bitten Sie, bei geplanter Einsichtnahme vorab einen Termin zu vereinbaren. Die Kontaktdaten unserer Dienststelle können Sie dem Internetauftritt der Stadt Forchheim entnehmen.

Die Zustellung der Baugenehmigung an die Eigentümer der benachbarten Grundstücke wird hiermit durch die öffentliche Bekanntmachung ersetzt. Die Zustellung gilt mit dem Tag der Bekanntmachung als bewirkt. Mit Ablauf einer Frist von einem Monat nach der Bekanntmachung des Bauvorhabens sind alle öffentlich-rechtlichen Einwendungen gegen das Bauvorhaben ausgeschlossen.

Begründung

Das Bauvorhaben war genehmigungspflichtig. Der Antragsteller hat unter Beifügung der erforderlichen Bauvorlagen schriftlich die baurechtliche Genehmigung bei der als Baugenehmigungsbehörde zuständigen Großen Kreisstadt Forchheim beantragt. Der Bauantrag wurde von der Unteren Bauaufsichtsbehörde geprüft. Soweit geboten, wurden die zu beteiligenden Behörden angehört, Gutachten eingeholt und durch Rotstifteintrag in den Plänen oder Auflagen in den Beiblättern des Bescheides, auf die Einhaltung bestehender gesetzlicher Forderungen hingewiesen.

Das Grundstück ist für die angedachte Nutzung geeignet, es befindet sich in angemessener Breite an einer öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche und ist damit im Sinne des Bauordnungsrechts ausreichend erschlossen (s. auch Verkehrsfläche Nr. 7 im Widmungskataster der Stadt Forchheim).

Für die Erweiterung der Grundschule in Reuth muss der Abraum von ca. 3.000m³ ausgehoben, beprobt und zwischengelagert werden. Er kann dabei nicht auf dem Grundstück der Schule zwischengelagert werden. Daher sieht der Antragssteller die Errichtung eines Zwischenlagers für den Erdaushub auf dem gegenständlichen Baugrundstück vor. Für die Errichtung der Lagerfläche muss der Mutterboden des Grundstückes auf einer Fläche von ca. 4.200m² (ca. 70m x 60m) abgeschoben werden. Antragsgemäß soll dieser entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze aufgeschoben und eingelagert werden. Um eine evtl. Kontamination des restlichen Mutterbodens mit ggf. belastetem Erdaushub zu vermeiden, wird die abgeschobene Lagerfläche mit einer Dichtebene versehen. Die Dichtebene wird mit einem Schotterpolster überschüttet, um mechanische Beschädigungen zu vermeiden. Der Abraum des Mutterbodens sowie die Einbringung der Dichtebene sind bereits erfolgt. Auf der Lagerfläche sollen gemäß der Eingabeplanung insgesamt sechs Haufwerke zu je 500m³ angehäuft werden. Die Haufwerke sind dabei je ca. 25m lang und ca. 12m breit. Die Schütthöhe der Haufwerke beträgt ca. 2m. Zwischen den Haufwerken ist ein Arbeitsraum mit einer Breite von jeweils ca. 5m vorgesehen. Die Erschließung bzw. Anfahrt auf den Baugrund erfolgt über die südlich

angrenzende Verkehrsfläche „Hutstraße“. Bei der Lagerfläche handelt es um eine zeitlich befristete Baumaßnahme. Die Maßnahme dient lediglich als Zwischenlager für den Erdaushub und soll nicht dauerhaft bestehen bleiben. Der Antragssteller schätzt die max. Nutzdauer der Fläche auf ca. 8 - 10 Wochen nach Aushub auf dem Schulgelände.

Das Stadtplanungsamt der Stadt Forchheim führt derzeit ein Bauleitplanverfahren, für die Errichtung einer Kindertagesstätte durchführt. Das Bauleitplanverfahren ist zum Zeitpunkt der Antragsstellung noch nicht abgeschlossen. Die in der Planung gegenständliche KiTa soll später an gleicher Stelle der gegenständlichen Lagerfläche entstehen.

Aufgrund des Planungswillens der Stadt Forchheim wird das Grundstück auf absehbare Zeit einer höherwertigen Nutzung zugeführt. Aufgrund des derzeitigen Planungsstands befindet sich das Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Antragstellung der Baugenehmigung (noch) nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Das Vorhaben ist aufgrund seiner Lage (noch) dem sog. „Außenbereich“ gemäß § 35 Abs. 2 zuzuordnen (Sonstiges Vorhaben im Außenbereich). Im Außenbereich können Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Baugrundstück derzeit eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Das Vorhaben widerspricht somit gegen den öffentlichen Belang des Flächennutzungsplanes. Dem gegenüber steht jedoch der öffentliche Belang als gesetzliche Pflicht, schnellstmöglich dringend benötigte Schulplätze in der erforderlichen Anzahl zu schaffen. Alternativ verfügbare Lagerplätze stehen nach Prüfung des Antragstellers aktuell kurzfristig nicht zur Verfügung. Da es sich nur um eine zeitlich knapp bemessene Nutzung handelt, überwiegt nach Abwägung der öffentlichen Belange die gesetzliche Pflicht zur Errichtung dringend benötigter Schulplätze. Dem Vorhaben kann somit bauplanungsrechtlich, unter der Maßgabe der zeitlichen Befristung, zugestimmt werden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden, soweit erforderlich, im Verfahren beteiligt (Wasserrecht, Naturschutz, Abfallrecht etc.). Teils bestehen keine Bedenken, teils wurden Auflagen formuliert. Da der Immissionsschutz im Baugenehmigungsverfahren nur bei Sonderbauten zwingend zu prüfen ist, ein Sonderbau hier aber nicht vorliegt, sollen nach Rücksprache des Bauordnungsamtes mit der Immissionsschutzbehörde jedoch Auflagen formuliert werden, um die Immissionssituation zu berücksichtigen und ggf., soweit erforderlich, zu verbessern. Wäre die Errichtung und der Betrieb des Lagerplatzes auf Dauer angelegt, müsste in einem Schallschutzgutachten der Nachweis erbracht werden, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Der Lagerplatz soll jedoch nur zwei bis drei Monate in Betrieb sein, so dass sich die Frage der Verhältnismäßigkeit stellt. Möglicherweise weitergehende Anforderungen an den Immissionsschutz sind vom Bauherrn ggf. eigenverantwortlich zu prüfen und umzusetzen.

Da es sich bei den gegenständlichen Aufschüttungen nicht um Gebäude handelt bzw. eine gebäudegleiche Wirkung unterstellt werden kann, ist ein Nachweis der Abstandsflächen nicht erforderlich. Aufgrund der Begrenzung der Schütthöhe auf maximal jeweils 2,00m kann eine Wirkung im Sinne einer aufgehenden Wand (Mauer, bzw. Einfriedung) nicht gegeben. (Hinweis: Sofern eine Abstandsflächenpflicht aufgrund gebäudegleicher Wirkung unterstellt würde, wären diese bei Anrechnung von $0,4H = 3m$ Abstandsfläche für das Vorhaben auch entsprechend eingehalten).

Da es sich bei dem gegenständlichen Vorhaben nicht um ein Gebäude im eigentlichen Sinne handelt, kann auch keine Gebäudeklasse, gem. Art. 2 Abs. 3 BayBO, definiert werden. Ein Sonderbautatbestand liegt nicht vor.

Der Antragsgegenstand wurde gemäß der Geschäftsordnung der Stadt Forchheim den Mitgliedern des Bauausschusses am 25.09.2023 (Drucksache 2023/360) vorgelegt. Der

Ausschuss erteilte das gemeindliche Einvernehmen für das gegenständliche, zeitlich befristet Vorhaben.

Die Große Kreisstadt Forchheim ist zum Erlass dieses Bescheids sachlich (Art. 53 BayBO i. V. m. § 1 Abs. 1 GrKrV) und örtlich (Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 BayVwVfG) als Untere Bauaufsichtsbehörde zuständig. Die Baugenehmigung konnte erteilt werden, da das Bauvorhaben keinen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegensteht, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren geprüft wurden. (Art. 68 Abs. 1 BayBO). Die Baugenehmigung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt (Art. 68 Abs. 5 BayBO).

Das Bauvorhaben wird nur befristet genehmigt. Der Antragssteller schätze eine Nutzungsdauer für das Vorhaben von 8 - 10 Wochen. Die Untere Bauaufsichtsbehörde beschränkt daher die Dauer dieser Genehmigung bis einschl. Montag den 04.01.2024. Mit Ablauf dieser Frist ist das Baufeld vollständig von allen Haufwerken und Zwischenlagerungen zu befreien. Auch die Dichtebene mitsamt dem Schotterpolster ist bis zu diesem Zeitpunkt rückstandslos abzubauen.

Rechtsgrundlagen

Bezeichnung	Abkürzung	Änderung
Bayerische Bauordnung	BayBO	24.07.2023
Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz	BayVwVfG	23.12.2022
Verordnung über Aufgaben der Großen Kreisstädte	GrKrV	13.04.2021
Bauvorlagenverordnung	BauVorIV	23.12.2020
Kostengesetz	KG	05.08.2022
Kostenverzeichnis	KVz	01.11.2019
Baunutzungsverordnung	BauNVO	04.01.2023
Baugesetzbuch	BauGB	04.01.2023
Satzung der Stadt Forchheim für die Herstellung von Stellplätzen	-	23.12.2016
Bayerische Technische Baubestimmungen	BayTB	01.06.2022

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage am Bayerischen Verwaltungsgericht Bayreuth in 95444 Bayreuth, Friedrichstr. 16, (Postfachanschrift: Postfach 11 03 21, 95422 Bayreuth) erhoben werden.

Hinweis zur Rechtsmittelbelehrung

Die Einlegung des Rechtsbehelfs ist schriftlich zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form möglich. Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtliche Wirkung. Ab 01.01.2022 muss der in § 55d VwGO genannte Personenkreis Klagen grundsätzlich elektronisch einreichen. Sofern kein Fall des § 188 VwGO vorliegt, wird kraft Bundesrecht in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.

gez. Kindler

Sachgebietsleiter
Bauordnung/Denkmalpflege

