



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 25.05.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

**Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses; Dürkheimer Straße, Eppstein, Flurstück-Nr.: 14, 16, 17, 18/1; hier: Versagen des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Gem. § 36 BauGB i. V. mit § 34 BauGB wird das Einvernehmen für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit einer Garage und 11 Wohneinheiten in der Dürkheimer Straße in Eppstein in der vorgelegten Form nicht erteilt.

**Beratungsergebnis:**

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

### **Begründung:**

Die Bauherrin möchte auf den Grundstücken mit den Flurstück Nr.: 16, 14, 17, 18/1 in der Dürkheimer Straße in Eppstein ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten und einer Doppelparkergarage errichten. Hierzu stellt sie die Anfrage, ob die Errichtung eines Wohnhauses in zweiter Reihe mit drei Vorgeschossen und einem Staffgeschoss in den Abmessungen 29,365 m x 9,99 m wie dargestellt möglich ist.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, somit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

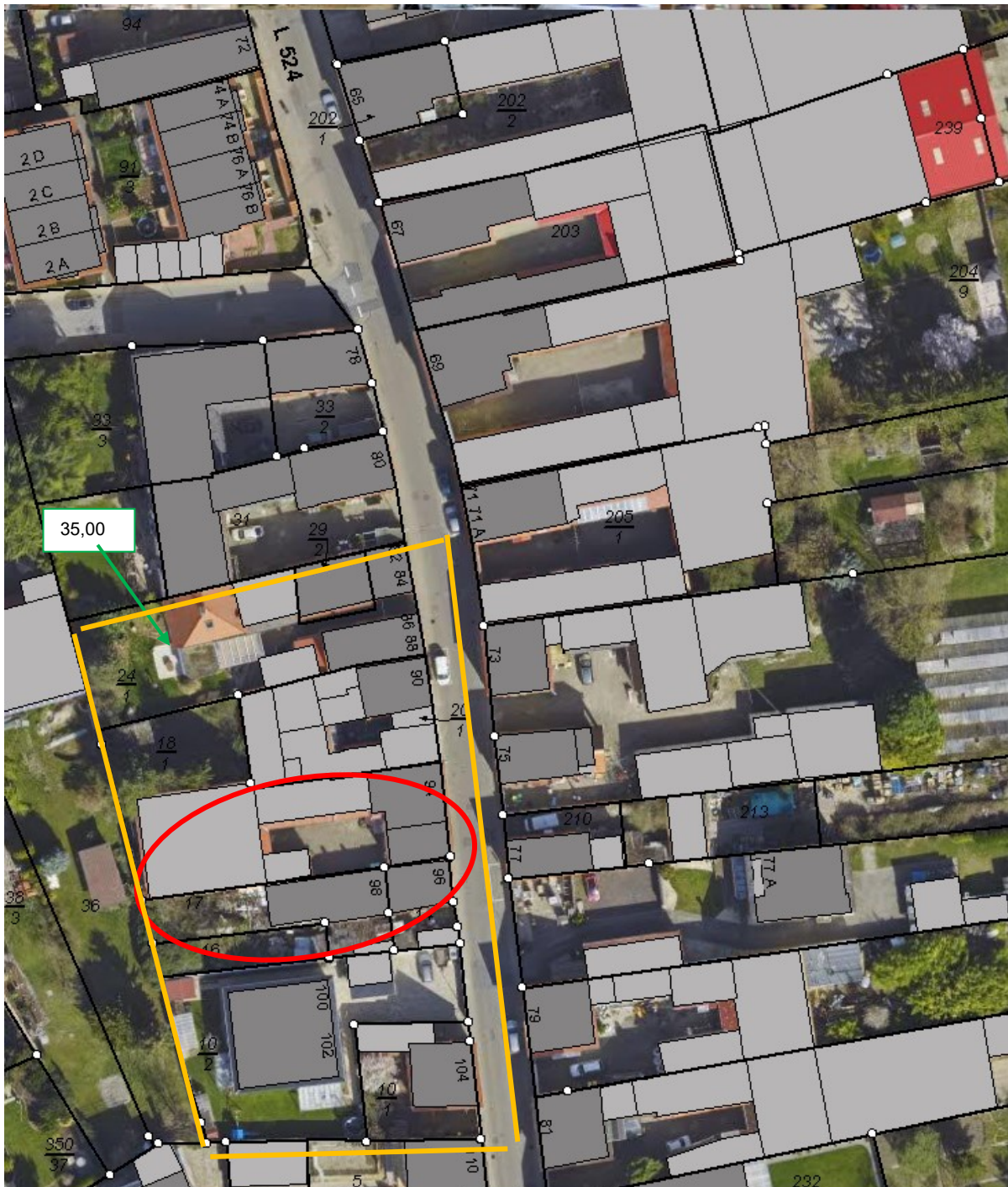
Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art alleine danach, ob es nach der auf Grund des § 9a BauGB erlassenen Verordnung in einem der dort verzeichneten Baugebiete allgemein zulässig wäre. Das Gebiet stellt in der näheren Umgebung (nachfolgende Grafik) ein faktisches Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO dar. Hier finden sich überwiegend Wohngebäude, sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb auf den Flurstücken Nr. 203 und 239 wieder. Somit fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Des Weiteren, so § 34 Abs. 1 BauGB, bestimmt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung muss gesichert sein.

Die nähere Umgebung ist für jedes der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Merkmale gesondert zu ermitteln, weil diese jeweils eine Prägung mit ganz unterschiedlicher Reichweite und Gewichtung entfalten können. Insbesondere bezüglich des Merkmals der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, mit dem die konkrete Größe der Grundfläche der baulichen Anlage und ihre räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung gemeint ist, vgl. BVerwG, Beschlüsse vom 28. September 1988 - 4 B 175.88 -, BRS 48 Nr. 50 und vom 17. September 1985 - 4 B 167.85 -, Buchholz 406.11 § 34 BBauG Nr. 107, wird die nähere Umgebung im Regelfall enger als z.B. bei dem Merkmal der Art der baulichen Nutzung zu bemessen sein. Denn die von den überbauten Grundflächen ausgehende Prägung bleibt in ihrer Reichweite im Allgemeinen hinter den von der Art der baulichen Nutzung ausgehenden Wirkungen zurück. Maßgeblich ist, wie weit die wechselseitigen Auswirkungen im Verhältnis von Vorhaben und Umgebung reichen. Vgl. Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW), Urteil vom 20. Februar 2006 - 7 A 2473/03 -; Beschlüsse vom 16. November 2001 - 7 A 1143/00 - und vom 3. März 2000 - 7 A 2262/99 -.

Die wechselseitige Prägung und damit die nähere Umgebung beschränkt sich im vorliegenden Fall auf die in der nachstehenden Grafik dargestellten Wohnhäuser. Die Eigenart der so eingegrenzten näheren Umgebung wird hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche im Wesentlichen durch unmittelbar an der Straße errichtete Wohnbebauung geprägt. Aus diesem Rahmen fällt das in südlicher Richtung liegenden Wohngebäude Nr. 100,102 heraus. Das Gebäude ist mit einem Abstand zur öf-

fentlichen Straße von ca. 19,50 m als sogenannter Ausreißer zu bewerten und kann in der Beurteilung des zulässigen Rahmens nicht herangezogen werden. Auch die ehemals auf dem Flurstück Nr. 18/1 bestehende Nebenanlage fällt mit einer Bebauungstiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung von ca. 43,00 m aus dem hier vorgegebenen Rahmen von 35,00 m (Referenzvorhaben Flurstück Nr. 24/1) und ist demzufolge nicht mit heranzuziehen.



**○ Bereich des Vorhabens**  
**Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.**  
**Nähere Umgebung** ———

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben bezüglich der tatsächlich überbauten Fläche, der Geschossigkeit sowie der Höhe in die nähere Umgebung einfügt. Das geplante Wohngebäude bewegt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht im zulässigen Rahmen (siehe Tabelle 1).

Flurstück	Firsthöhe (m)	Traufhöhe (m)	Bebaute Fläche (m <sup>2</sup> )	Geschossigkeit
Fl.-St. 24/1, 29/2	9,10	3,50	460,00	II+D
Fl.-St. 24/1	9,00	4,90	460,00	II+D
Fl.-St. 20/1	9,20	4,90	370,00	II+D
Fl.-St. 10/1	9,50	4,00	128,00	II+D
<b>Fl.-St. 17, 14, 16 Bestand</b>	<b>5,70</b>	<b>2,20</b>	<b>225,00</b>	<b>I+DG</b>
<b>Fl.-St. 18/1, 17, 14, 16 Neu</b>	<b>12,20</b>	<b>9,80</b>	<b>496,00</b>	<b>III+SG</b>

Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung

x Höchstes Maß in der Umgebung x Niedrigstes Maß in der Umgebung

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung bis auf das Wohngebäude auf dem Flurstück Nr. 10/2 um eine abweichende Bauweise mit straßenseitiger Bebauung, teilweiser Grenzbebauung und Haus-Hof-Bauweise. Somit fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der Bauweise nicht ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der näheren Umgebung bestimmen sich durch Baulinien, -grenzen oder -tiefen.

Hier ist eine Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung von 35,00 m vorgegeben. Der geplante Baukörper bewegt sich mit einer geplanten Bautiefe von ca. 43,00 m nicht in der vorgegebenen Grenze.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt in der näheren Umgebung zwischen ca. 128,00 m<sup>2</sup> und 460,00 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben soll eine überbaute Fläche von 496,00 m<sup>2</sup> aufweisen. Somit liegt die geplante überbaute Fläche nicht im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit nicht genehmigungsfähig.

Das Vorhaben fügt sich gemäß § 34 Abs. 1 des Baugesetzbuches nach seinem Maß der baulichen Nutzung nicht in die maßgebliche nähere Umgebung ein.

Zwar können sich Vorhaben, die den aus ihrer Umgebung ableitbaren Rahmen überschreiten, dennoch dieser Umgebung einfügen. Bei dem "Einfügen" geht es weniger um "Einheitlichkeit" als um "Harmonie". Daraus, dass ein Vorhaben in seiner Umgebung - überhaupt oder doch in dieser oder jener Beziehung - ohne ein Vorbild ist, folgt noch nicht, dass es ihm an dem harmonischen Einfügen fehlt. Das Erfordernis des Einfügens schließt nicht schlechthin aus, etwas zu verwirklichen, was es in der Umgebung bisher nicht gibt.

Geht jedoch ein Vorhaben über den vorgegebenen Rahmen hinaus, so fügt es sich in seine Umgebung nur ein, wenn die Überschreitung nicht in einer Weise erfolgt, die - weil es schon selbst oder sei es infolge der Vorbildwirkung - geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche und erst noch ausgleichsbedürftige Spannungen zu begründen

oder die vorhandenen Spannungen zu erhöhen. Ein Vorhaben, das im Verhältnis zu seiner Umgebung bewältigungsbedürftige Spannungen begründet und erhöht, das in diesem Sinne "verschlechtert", "stört", "belastet", bringt die ihm vorgegebene Situation gleichsam in Bewegung. Es stiftet Unruhe, die potenziell ein Planungsbedürfnis nach sich zieht. Soll es zugelassen werden, kann dies sachgerecht nur unter Einsatz der - jene Unruhe gewissermaßen auffangenden - Mittel der Bauleitplanung geschehen. Vgl. BVerwG, Urteil vom 26. Mai 1978 - 4 C 9.77 -, a.a.O.; Urteil vom 21. November 1980 - 4 C 30.78 -, BauR 1981, 170; Urteil vom 3. April 1981 - 4 C 61.78 -, BRS 38, Nr. 69.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Dürkheimer Straße gesichert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Die Verwaltung empfiehlt aus den vorgenannten Gründen das Einvernehmen zum Bauvorhaben in der vorgelegten Form nicht herzustellen.

Die Bauvoranfrage ging im Juli 2020 bei der Bauaufsicht ein. Im August 2020 gingen noch fehlende Unterlagen bei der Bauaufsicht ein. Im März 2021 fand ein Ortstermin statt, bei welchem den Beteiligten mitgeteilt wurde, dass das Vorhaben nicht zulässig wäre. Am 11.01.2021 wurde das Bauvorhaben einer neuen Sachbearbeiterin zugewiesen. Im Mai 2022 wurde den Antragstellern schriftlich mitgeteilt, dass das Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist. Hierzu wurde dem Antragsteller angeboten, die Bauvoranfrage zurückzuziehen oder negativ bescheiden zu lassen. Von einer Rücknahme der Bauvoranfrage wurde abgesehen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten und Schnitt