



Aktenzeichen: 614/re

Datum: 17.06.2021

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses; Rebenweg, Eppstein, Flurstück-Nr.: 1733/30, 1737/14; hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i. V. m. § 31 BauGB zur Befreiung vom rechtskräftigen Bebauungsplan

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Gem. § 36 BauGB i. V. mit § 31 BauGB wird das Einvernehmen für den Neubau und eines Einfamilienhauses im Rebenweg in Eppstein, Flurstück-Nr.: 1733/30 und 1737/14 zur Befreiung von Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Südlich der Weingartenstraße, Abschnitt I“ in der vorgelegten Form 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"/>		

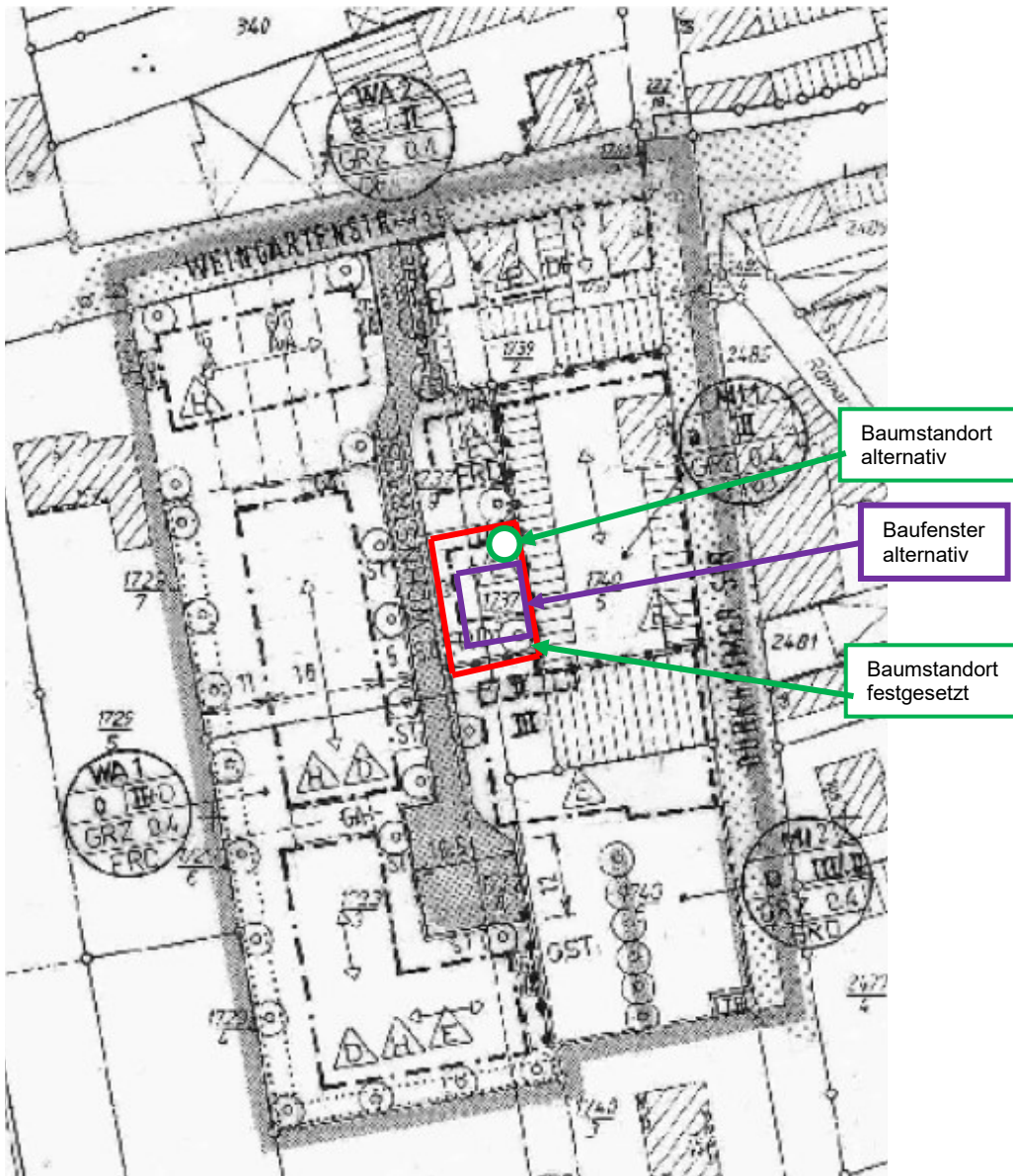
Begründung:

Der Bauherr beabsichtigt auf den Flurstücken 1733/30 und 1737/14 in Eppstein den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Südlich der Weingartenstraße, Abschnitt I“ und hier im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Gemäß Bebauungsplan ist auf den betreffenden Grundstücken ein Baufenster festgesetzt, das gemäß vorliegender Planung in seiner Gänze um 2 m nach Süden verschoben werden soll.

Ebenso soll ein festgesetzter Baumstandort im südöstlichen Bereich des Grundstücks bedingt durch die Verschiebung des Baufensters nach Norden auf dem betreffenden Grundstück verschoben werden. Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn
- die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.



Bebauungsplan „Südlich der Weingartenstraße, Abschnitt I“ o. M.

Die Grundzüge der Planung bilden die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption. Zu den Grundzügen der Planung gehören solche Festsetzungen, die die Grundkonzeption des Bebauungsplans berühren, vor allem den Gebietscharakter nach Art der baulichen Nutzung und auch nach dem Maß der baulichen Nutzung sowie den Festsetzungen zur Baudichte. Befreiungen können aus diesen Gründen nur in Betracht kommen, wenn durch sie von Festsetzungen abgewichen werden soll, die das Planungskonzept nicht tragen (vgl. Kommentar zum BauGB, § 31, Rn. 36, Ernst-Zinkhahn-Bielenberg).

Eine Wahrung der Grundzüge der Planung kann angenommen werden, wenn die Festsetzungen, von denen abgewichen werden soll, eher zufällig oder isoliert erfolgt sind oder die Festsetzungen das zugrunde liegende planerische Konzept nicht bestimmen (vgl. Kommentar zum BauGB, § 31, Rn. 37, Ernst-Zinkhahn-Bielenberg).

Im Bebauungsplan sind an dieser Stelle zwei Baufenster grenzständig an dem bestehenden Gewerbebestand für Einzelhäuser festgesetzt. Die übrigen Baufenster sind für Hausgruppen und Doppelhäuser festgesetzt. Die Verortung der Baufenster legt keinen nachvollziehbaren Grundzug der Planung nahe. Lediglich der Anbau an die östliche Grenze (Gewerbehalle) ist deutlich abzulesen und als Grundzug der Planung zu werten. Das Baufenster soll durch die Befreiung in seinen Abmessungen nicht verändert werden.

Der festgesetzte und durch die zeichnerische Darstellung verortete Baumstandort wäre durch die Verschiebung des Baufensters nicht realisierbar. Das Ziel der optischen Abschirmung der Außenwand der Gewerbehalle bleibt auch durch den Baumstandort nördlich des geplanten Gebäudes erhalten und würde umgesetzt werden.

Die Verwaltung sieht in der Verschiebung des Baufensters und damit einhergehend die Verschiebung des Baumstandortes die Grundzüge der Planung nicht berührt und sieht die Befreiung positiv.

Städtebauliche Vertretbarkeit bedeutet zunächst nur Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dies bedeutet, dass die Befreiung insbesondere mit der Abwägung im Aufstellungsverfahren vereinbar ist bzw. die Festsetzung nicht Teil der Abwägung war (vgl. Kommentar zum BauGB, § 31, Rn. 47, Ernst-Zinkhahn-Bielenberg).

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet, da mit der Verschiebung des Baufensters und des Baumstandortes keine erkennbare Asymmetrie der Gebäudeanordnung oder eine Veränderung der Bauweise einhergeht. Ebenso werden keine öffentlichen oder privaten Belange durch die bloße Verschiebung des Baukörpers und des Baumstandortes berührt.

Nachbarliche Belange werden weder südlich angrenzend an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzhof noch nördlich zu dem festgesetzten zweiten Einzelhaus berührt. Hier wird der Abstand unter den Gebäuden noch vergrößert. Da auch der Gebietscharakter durch die Verschiebung nicht verändert wird, werden auch im weiteren Umfeld keine nachbarlichen Belange negativ beeinflusst.

Somit sind die nachbarlichen Belange durch die Befreiung mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Aus Sicht der Verwaltung werden durch die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südlich der Weingartenstraße, Abschnitt I“ die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine Abweichung aus städtebaulicher Sicht ist vertretbar, da nachbarliche Interessen nicht negativ beeinflusst werden. Somit stehen den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Genehmigung des Vorhabens keine öffentlichen Belange entgegen.

Die Verwaltung schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen zu den Befreiungen und somit zur beantragten Planung herzustellen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Grundriss EG mit Verschiebung Baufenster und neuem Baumstandort
- Schnitt
- Ansichten