



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 26.11.2021

Hinweis: XVII/1875

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Ergänzungsdrucksache: Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses;  
Am Kanal, Flurstück-Nr.: 3924/3; hier: Erteilung 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 Einfamilienhauses mit Garage in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 3924/3, 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:**

In der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 12.10.2021 wurde das geplante Vorhaben bereits vorgestellt und in der Drucksache XVII/1875 dargelegt.

Dieses sieht den Neubau eines Einfamilienhauses in den Abmessungen 16,00 m x 7,44 m mit einer beabsichtigten Bautiefe von 24,00 m vor. Die tatsächlich überbaute Fläche, einschließlich der Nebenanlagen und der versiegelten Flächen ist mit 196,01 m<sup>2</sup> geplant.

Im Zuge der Beratung wurde aufgrund von Anregungen aus dem Gremium bezüglich der Infragestellung der zulässigen Bautiefe im Zusammenhang, ob eine faktische hintere Baugrenze vorliegt, die Entscheidung vertagt.

Für die Beurteilung der Eigenart der näheren Umgebung ist alles an Bebauung in den Blick zu nehmen, was tatsächlich vorhanden ist und nach außen wahrnehmbar in Erscheinung tritt (BVerwG, Beschluss vom 16. Juli 2018 - 4 B 51/17 -, NVwZ 2018, 1651; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 24. Oktober 2017 - 8 A 10859/17.OVG -, BauR 2018, 218).

Bei der Beantwortung der Frage, ob eine rückwärtige Bebauung eines Grundstücks nach der tatsächlich vorhandenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist, kommt es regelmäßig darauf an, in welchem Umfang die den Maßstab bildenden umliegenden Grundstücke eine rückwärtige Bebauung aufweisen (BVerwG, Beschluss vom 12. August 2019 - 4 B 1/19 -, BauR 2019, 1889; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 25. September 2018 - 5 S 978/17 -, VBIBW 2019, 67).

Auf dem unmittelbar östlich anschließenden Grundstück mit der Flurstücksnummer 3924 ist die Vorprägung hinsichtlich der geplanten Bautiefe von 24,00 m vorhanden. Dieses weist eine Bautiefe von 24,40 m auf. Die westliche Bebauung auf der Flurstücksnummer 3924/4 ist durch die erfolgte Grundstücksteilung nicht heranzuziehen.

Die in der Anlage dargestellte weitere Umgebung, die zwar nicht Beurteilungsgrundlage nach § 34 BauGB ist, wurde hilfsweise zur Verdeutlichung des gesamten Straßenverlaufs und deren genehmigten und erfolgten rückwärtigen Bauungen dargestellt. Es zeigt sich hieraus, dass eine homogene Linie im rückwärtigen Grundstücksbereich zu erkennen ist, die sich ebenfalls in der engeren, zu betrachtenden Umgebung wiederfindet.

Das geplante Vorhaben liegt mit 24,00 m im zulässigen Rahmen und fügt sich folglich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Aus den vorgenannten Gründen empfiehlt die Verwaltung das Einvernehmen zu erteilen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan Luftbild