



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 26.11.2021

Hinweis: XVII/1873

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Ergänzungsdrucksache: Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garage; Am Kanal, Flurstück-Nr.: 3933; 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 Mehrfamilienhauses mit Garage in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 3933, 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/1873 dargelegt.

Dieses sieht den Neubau eines Mehrfamilienhauses in den Abmessungen 23,00 m x 11,50 m vor mit einer beabsichtigten Bautiefe von 24,00 m. Die tatsächlich überbaute Fläche, einschließlich der Nebenanlagen und der versiegelten Flächen ist mit 337,95 m<sup>2</sup> geplant.

Im Zuge der Beratung wurde aufgrund von Anregungen aus dem Gremium bezüglich der Infragestellung der zulässigen Bautiefe in Zusammenhang ob eine faktische hinteren Baugrenze vorliegt, die Entscheidung vertagt. Des Weiteren bestand die Frage wo sich alle notwendigen Stellplätze befinden.

Die notwendigen Stellplätze (6 Stück) werden entgegen der in der Sitzung vom 12.10.2021 vorgelegten Unterlagen vier in der geplanten Garage mittels Doppelparker und weitere zwei Stellplätze in der östlichen seitlichen Abstandsfläche nachgewiesen. Zu einer Versiegelung im rückwärtigen Grundstücksbereich kommt es somit nicht.

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 westlich anschließenden Grundstück mit der Flurstücksnummer 3934 ist die Vorprägung hinsichtlich der geplanten Bautiefe von 24,00 m ebenso vorhanden wie auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 39362/2. Diese weisen jeweils eine Bautiefe von 24,40 m auf.

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