



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 14.09.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern, Am Strandbad, Flurstück-Nr.: 1496/3; hier: Gemeindliches Einvernehmen 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 Zulässigkeit des geplanten Vorhabens nach § 34 BauGB hinsichtlich des Neubaus von zwei Einfamilienhäusern in der Straße Am Strandbad, Flurstück-Nr.: 1496/3, 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:

Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück mit der Flurstücks Nr.: 1496/3 in der Straße Am Strandbad zwei Einfamilienhäuser mit Garagen errichten. Die Einfamilienhäuser sollen sich an der an das Vorhabengrundstück südlich angrenzenden Wohnsiedlung orientieren, über ein Geschoss plus Dach verfügen und in den Abmessungen 11,00 m x 11,00 m errichtet werden. Die Wohnhäuser sollen auf einem Teil des weitläufigen Flurstücks Nr. 1496/3 errichtet werden. Hierzu sollen zwei Grundstücke aus dem vorgenannten Flurstück getrennt werden und von der an das Vorhabengrundstück angrenzenden Wohnsiedlung der Straße „In den Klostergärten“ erschlossen werden.

Hierzu stellt der Antragsteller die konkrete Frage, ob das geplante Bauvorhaben nach §34 BauGB zulässig wäre.

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 Umgebung (nachfolgende Grafik) ein faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dar. Hier finden sich vorwiegend Wohngebäude. 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.

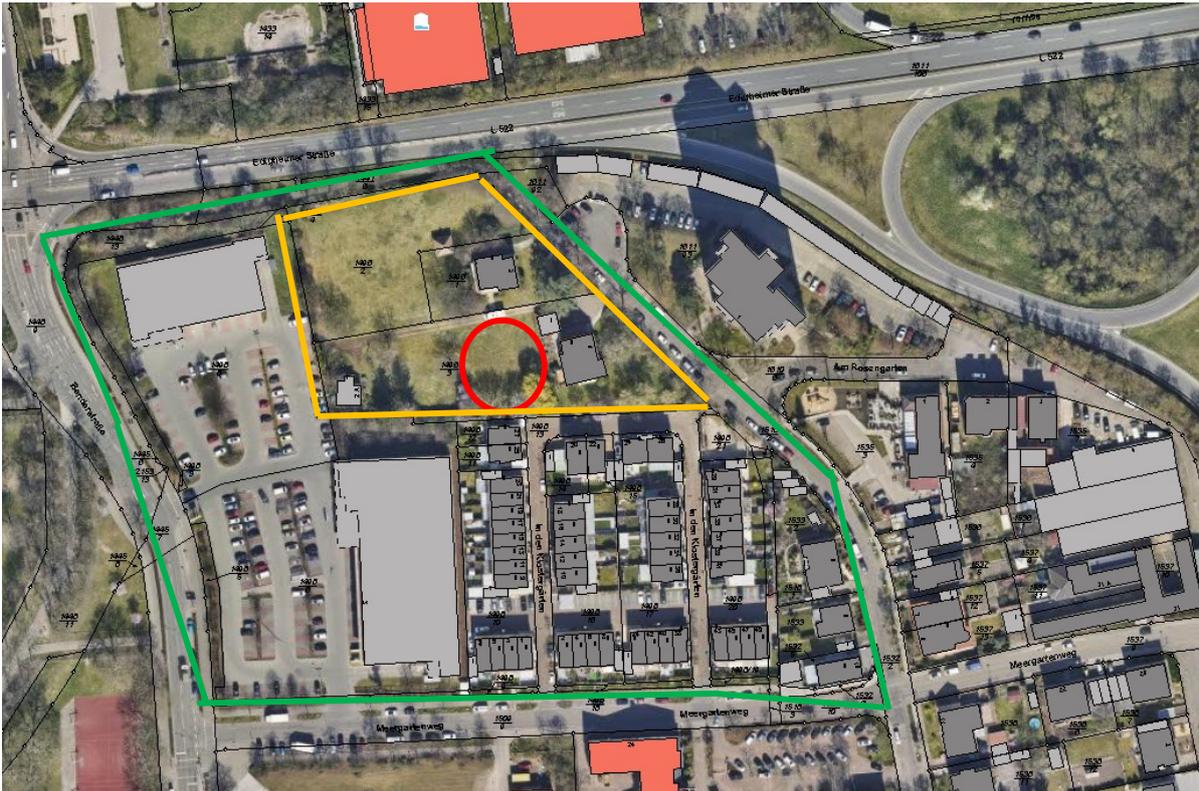


Abb. 1: Luftbild der weiteren Umgebung o. M.

○ Bereich des Vorhabens

Bereich der näheren Umgebung nach Art der baulichen Nutzung ———

(regelmäßig größer zu fassen als beim Maß der baulichen Nutzung unter Beachtung der Bebauungsstruktur und des Wirkungsgrades des Vorhabens und der Umgebungsbebauung)

Bereich der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung ———

(regelmäßig kleiner zu fassen als bei der Art der baulichen Nutzung unter Beachtung der im Einzelfall vorliegenden Bebauungsstruktur und prägende Wirkung der Umgebungsbebauung)

zwischen der homogen eng strukturierten südlich liegenden Wohnsiedlung und des Vorhabengrundstücks sowie der nördlich angrenzenden Flurstücke Nr. 1496/2 und 1496/1 zu erkennen, welche eine grundlegend von der Wohnsiedlung abweichende Bebauungsstruktur mit jeweils zwei Gebäuden auf den jeweilig weitläufigen Grundstücken aufweist.

Somit ist die maßgebliche nähere Umgebung auf die vorgenannten Grundstücke zu beschränken.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben bezüglich der Grundfläche, der Geschossigkeit sowie der Höhe in die nähere Umgebung einfügt.

Zudem muss sich das geplante Vorhaben hinsichtlich der Grundstücksfläche die überbaut werden soll und der Bauweise einfügen.

Sowohl die Grundflächen mit jeweils 121 m², die Trauf- und Firshöhen mit jeweils 5,00 m und 10,00 m, die Geschossigkeit als auch die Bauweise liegen im Rahmen der näheren Umgebung.

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

Es finden sich in der näheren Umgebung hinsichtlich der Grundstücksfläche die überbaut werden soll keine Vorprägung für das geplante Vorhaben wieder.

Hier ist vielmehr eine Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zur Bebauung von ca. 11,00 m und bis zum Ende der Bebauung von ca. 28,50 m in der näheren Umgebung vorhanden (Flurstück Nr. 1496/1 und Bestandshaus auf Vorhabenflurstück Nr. 1496/3). Die geplante Bebauungstiefe soll bis zur Bebauung bei ca. 45,00 m und bis zum Ende der Bebauung bei ca. 56,00 m liegen. Die geplanten Bautiefen sind nicht im Rahmen der näheren Umgebung vorzufinden.

Durch die nicht vorhandene Hinterlandbebauung überschreiten die geplanten Wohnhäuser die durch die vorhandene Bebauung auf den maßgeblichen Grundstücken vorgegebenen Bautiefen bei Weitem.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Straße Am Strandbad. Hinsichtlich der angedachten Änderung der Erschließung über die Straße „In den Klostergärten“ ist folgendes zu beachten: laut BauGB Kommentar, Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 34 Randnummer 65, muss es dem Bauantragsteller möglich sein, die Erschließung in bisher nicht erschlossenen Teilen des Innenbereiches durchzuführen. Im vorliegenden Fall ist das Vorhaben bereits über die Straße „Am Strandbad“ erschlossen, wodurch die Erschließung an sich unproblematisch wäre, wenn entsprechende Baulasten eingetragen werden. Ob allerdings eine hiervon abweichende und zusätzliche Erschließung mittels der Straße „In den Klostergärten“ tatsächlich zulässig und umsetzbar ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt dahinstehen, da eine tatsächliche Erschließung über die Straße am Strandbad vorhanden ist und das Vorhaben als solches bereits an der Zulässigkeit aufgrund der mangelnden Vorprägung einer Hinterlandbebauung scheitert.

Das geplante Vorhaben beeinträchtigt das Ortsbild und ist geeignet bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen oder die vorhandene Spannung zu erhöhen, weil es eine Vorbildwirkung für die Errichtung weiterer Wohngebäude auf den Nachbargrundstücken hat.

Bodenrechtliche Spannungen sind dadurch gekennzeichnet, dass das Vorhaben die vorhandene Situation in bauplanungsrechtlich relevanter Weise verschlechtert, stört oder belastet und das Bedürfnis hervorruft, die Voraussetzungen für seine Zulassung unter Einsatz der Mittel der Bauleitplanung zu schaffen (BVerwG, Urteil vom 16.09.2010-4 C 7/41; VG Gelsenkirchen, Urteil vom 30.06.2022-5 K 3882/18 m. w. V.) Hierfür reicht eine mögliche Vorbildwirkung des Vorhabens, die ein Bedürfnis nach planerischer Gestaltung auslösen kann. Es entspricht stetiger höchst- sowie obergerichtlicher Rechtsprechung eine negative Wirkung dann anzunehmen, wenn das Vorhaben Vorbildwirkung für weitere Vorhaben schafft, die in Zukunft eine solche Verschlechterung nach sich ziehen kann. Denn der verfassungsrechtlich garantierte Gleichbehandlungsgrundsatz würde es verwehren, nach Genehmigung des geplanten Vorhabens ein gleichartiges Vorhaben in der näheren Umgebung zu versagen. Dies wiederum würde aber nicht nur das betroffene Gebiet erheblich verändern können, sondern letztlich zu Konflikten führen, die über eine Bauleitplanung aufzulösen wäre (BVerwG, Urteil vom 05.12.2013-4 C 5/12; VG Gelsenkirchen a.a.O.). Die Grundsätze von bodenrechtlich beachtlichen Spannungen gelten nicht nur für eine Überschreitung des vorgegebenen Rahmens hinsichtlich der der Art der baulichen Nutzung, sondern auch für ein Überschreiten des Maßes der baulichen Nutzung (BVerwG, Urteil v. 17.06.1993 -4 C 17/91, vgl. auch BVerwG, Beschluss v. 23.05.1986- 4 B 83/86).

Die Verwaltung empfiehlt aus den vorgenannten Gründen das Einvernehmen hinsichtlich der angefragten Zulässigkeit des geplanten Vorhabens nach § 34 BauGB in der vorgelegten Form nicht herzustellen.

Die Bauvoranfrage ging am 04.05.2023 ein. Am 17.07.2023 gingen fehlende Unterlagen bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Lageplan mit Darstellung der Bebauung
- Ansichten