



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 06.10.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhaus; Amselweg, Flurstück-Nr.: 1397/17**

Bezugnehmend auf die Änderung der Vorlagen als Berichtsdrucksachen teilt die Verwaltung im Hinblick auf das Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 09.03.2012 (Az.: 1 S 3326/11) Folgendes mit:

In einer Gemeinde, die zugleich untere Baurechtsbehörde ist, ist der Anwendungsbereich des § 36 BauGB nicht eröffnet (im Anschluss an BVerwG, Urt. v. 19.08.2004 - 4 C 16.03 - BVerwGE 121, 339). In einer solchen Gemeinde ist für die Erteilung von Baugenehmigungen und für sonstige bauplanungsrechtliche Entscheidungen nach den §§ 31, 33 bis 35 BauGB allein der (Ober-)Bürgermeister zuständig; dem Gemeinderat steht nach den einschlägigen landesrechtlichen Vorschriften keine Mitentscheidungskompetenz zu.

Der (Ober-)Bürgermeister ist in diesen Gemeinden verpflichtet, den Gemeinderat bzw. den zuständigen beschließenden Ausschuss in einer Weise über planungsrechtlich relevante Bauanträge zu informieren, die es diesem ermöglicht, durch Einsatz der planungsrechtlichen Instrumente der §§ 14 ff. BauGB auf das konkrete Bauvorhaben zu reagieren.

In Fällen der Identität von Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde ist das Einvernehmen der Gemeinde nicht nur entbehrlich, sondern der Gemeinde fehlt auch die Befugnis, sich den Anwendungsbereich des § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB selbst zu eröffnen und die sich aus der Vorschrift ergebenden Rechtsfolgen nutzbar zu machen. Ein Mitentscheidungsrecht des Gemeinderats ergibt sich auch nicht aus landesrechtlichen Vorschriften.

Auch aus einer Satzung, wie vorliegend die Zuständigkeitsordnung (ZustO), kann kein Mitentscheidungsrecht abgeleitet werden. Soweit kommunalrechtliche Satzungen in Gemeinden, die zugleich untere Baurechtsbehörde sind, noch Regelungen über das gemeindliche Einvernehmen enthalten, sind diese daher mit der Änderung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts im Jahr 2004 gegenstandslos geworden. Auch eine entsprechende Anwendung dieser Regelungen kommt nicht in Betracht, da sie der gesetzlichen Aufgabenzuweisung widerspräche.

Daher wird zukünftig über relevante Bauvorhaben im Rahmen einer Berichtsdrucksache informiert.

**Beratungsergebnis:**

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
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"/>	

Die Verwaltung berichtet:

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück mit der Flurstück Nummer 1397/17 in dem Amselweg ein Einfamilienhaus errichten.

Hierzu stellen sie den Antrag, ein straßenseitiges zweigeschossiges Einfamilienhaus plus Dach in den Abmessungen 8,53 m x 7,58 m an das bestehende rückwärtige Wohnhaus zu errichten.

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 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.

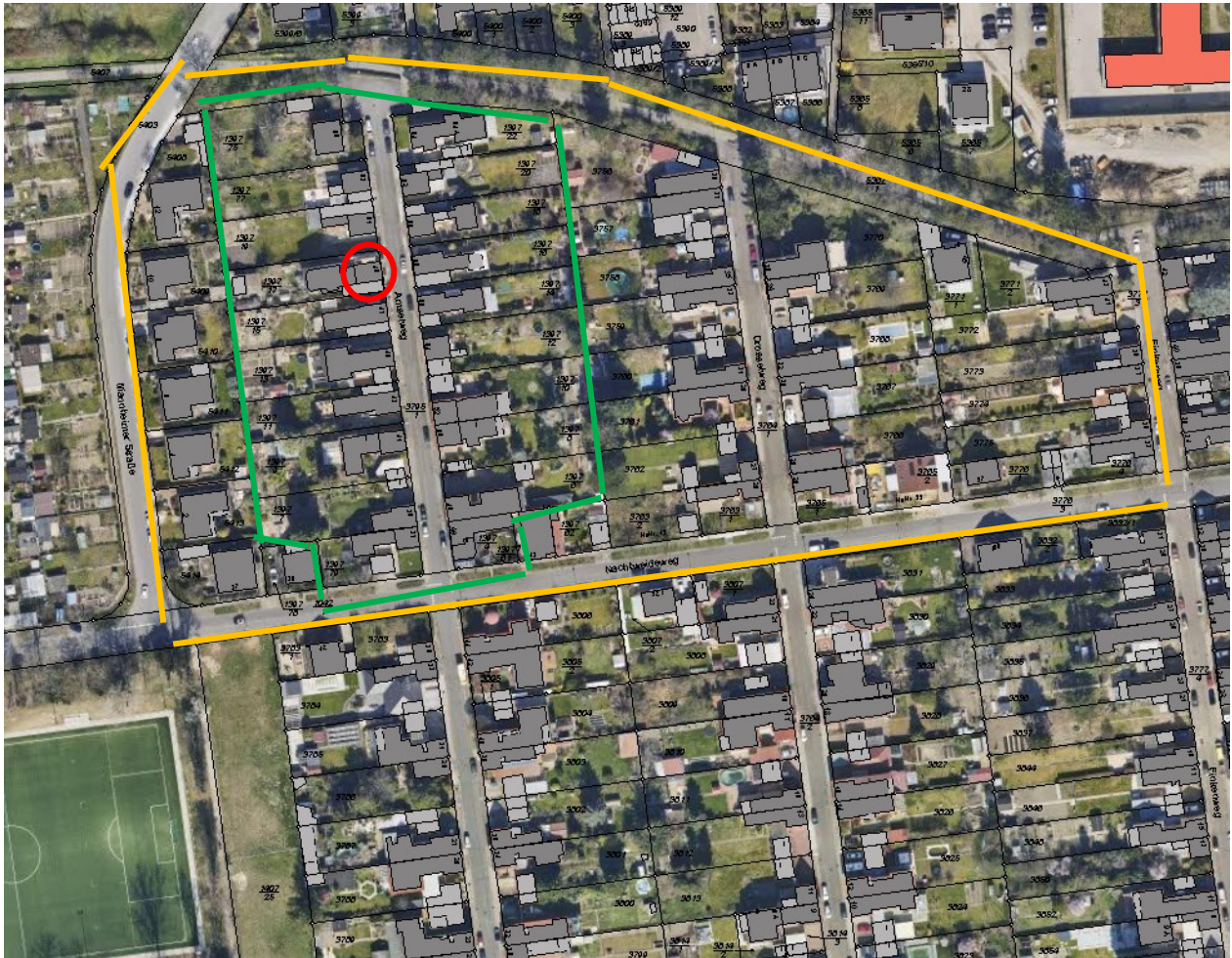


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

○ 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)

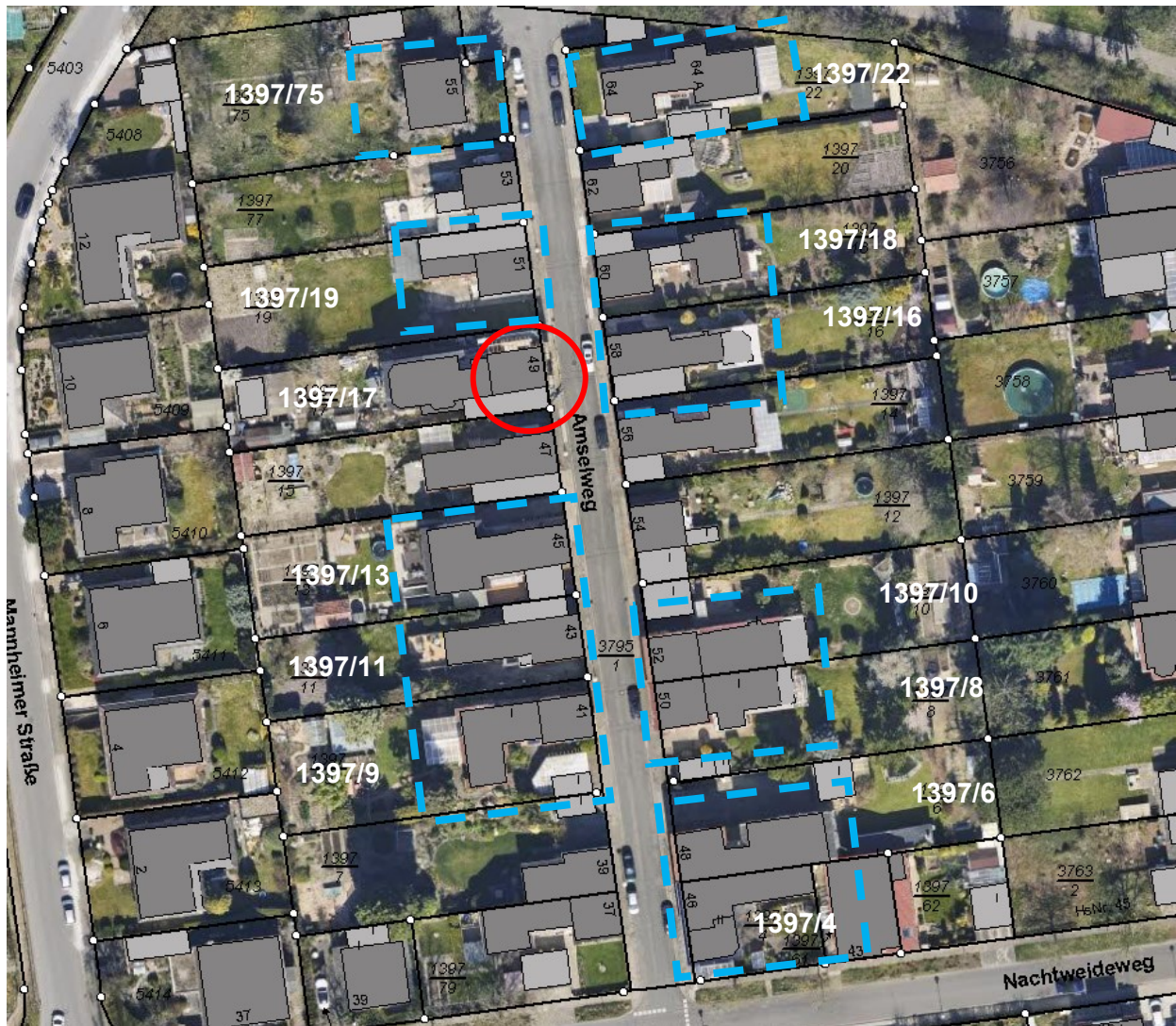


Abb. 2: Luftbild Bereich der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung

○ Bereich des Vorhabens

▭ Vorprägende Vorhaben

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst den dargestellten Straßenbereich des Amselweges (Abb. 1 grüne Markierung und Abb. 2).

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 tatsächlich überbauten Fläche und der Bauweise einfügen.

Das geplante Vorhaben liegt, wie nachstehend aufgeführt, hinsichtlich der Grundfläche, der Höhe und der Geschossigkeit im Rahmen der näheren Umgebung, sodass sich das Vorhaben einfügt und somit genehmigungsfähig ist.

In der näheren Umgebung sind Grundflächen bis zu ca. 230,00 m<sup>2</sup> vorzufinden (Flurstücke Nr.: 1397/9, 1397/13, 1397/22, 1397/14, 1397/18, 1397/8, 1397/10 und 1397/16 ).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt ca. 159,70 m<sup>2</sup> aufweisen. Somit liegt die Grundfläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig.

Das geplante zweigeschossige Gebäude plus unausgebautem Dachboden fügt sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich Gebäude mit zwei Geschossen und einem Dachgeschoss wieder (Flurstücke Nr.: 1397/4, 1397/19, 1397/10, 1397/8, 1397/6 und 1397/22).

Die geplante Firsthöhe mit 9,70 m bewegt sich im ebenfalls im vorprägenden Rahmen, welcher bei einer Firsthöhe von bis zu 10,50 m vorzufinden ist (Flurstücke Nr. 1397/75, 1397/12, 1397/10, 1397/6 und 1397/4).

In der näheren Umgebung findet sich keine einheitliche Traufhöhe wieder, sodass es hier maßgeblich auf die absolute Firsthöhe ankommt.

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung um eine offene Bauweise. Es ist eine offene Bauweise geplant. Somit fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Bauweise ein.

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

In der näheren Umgebung befinden sich vorwiegend straßenseitig grenzständige Wohngebäude wieder. Des Weiteren liegt die Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung bei ca. 26,80 m (Flurstücke Nr.: rückwärtiges Bestandsgebäude 1397/17, 1397/11, 1397/9, 1397/4, 1397/19, 1397/10, 1397/8, 1397/6, 1397/22). Das Wohnhaus ist straßenseitig grenzständig geplant und soll eine geplante Bebauungstiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung von ca. 8,53 m aufweisen. Die überbaubare Grundstücksflächen liegen im Rahmen.

Die Erschließung des Grundstücks ist über den Amselweg gesichert.

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

Die Verwaltung erachtet aus den vorgenannten Gründen das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht nach §34 BauGB als genehmigungsfähig.

Die Verwaltung sieht vorliegend keinen Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

Der Bauantrag ging am 27.06.2023 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Am 25.08.2023 gingen fehlende Unterlagen bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitt und Ansichten