



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum:

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Mörsch Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zum Neubau von einer Produktionshalle, einer Büro- und Sanitärcontaineranlage und eines Technikcontainers; Petersau, Mörsch Fl.-St.-Nr. 2133/2,2133/3**

Die Verwaltung berichtet:

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstücken mit den Flurstück Nummern 2133/2 und 2133/3 in der Straße Petersau in Mörsch eine Produktionshalle sowie Containeranlagen errichten.

Hierzu stellen sie den Antrag die neugeplante Produktionshalle im südwestlichen Bereich des Werksgelände an eine bereits bestehende Produktionshalle zu errichten. Des Weiteren sollen in unmittelbarer Nähe Büro- und Sanitärcontaineranlagen sowie ein Technikcontainer errichtet werden.

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 Vorhaben befindet sich in mitten einer großräumigen Gewerbe- und Industriebetriebsfläche. Somit fügt sich das Vorhaben nach seiner 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.

**Beratungsergebnis:**

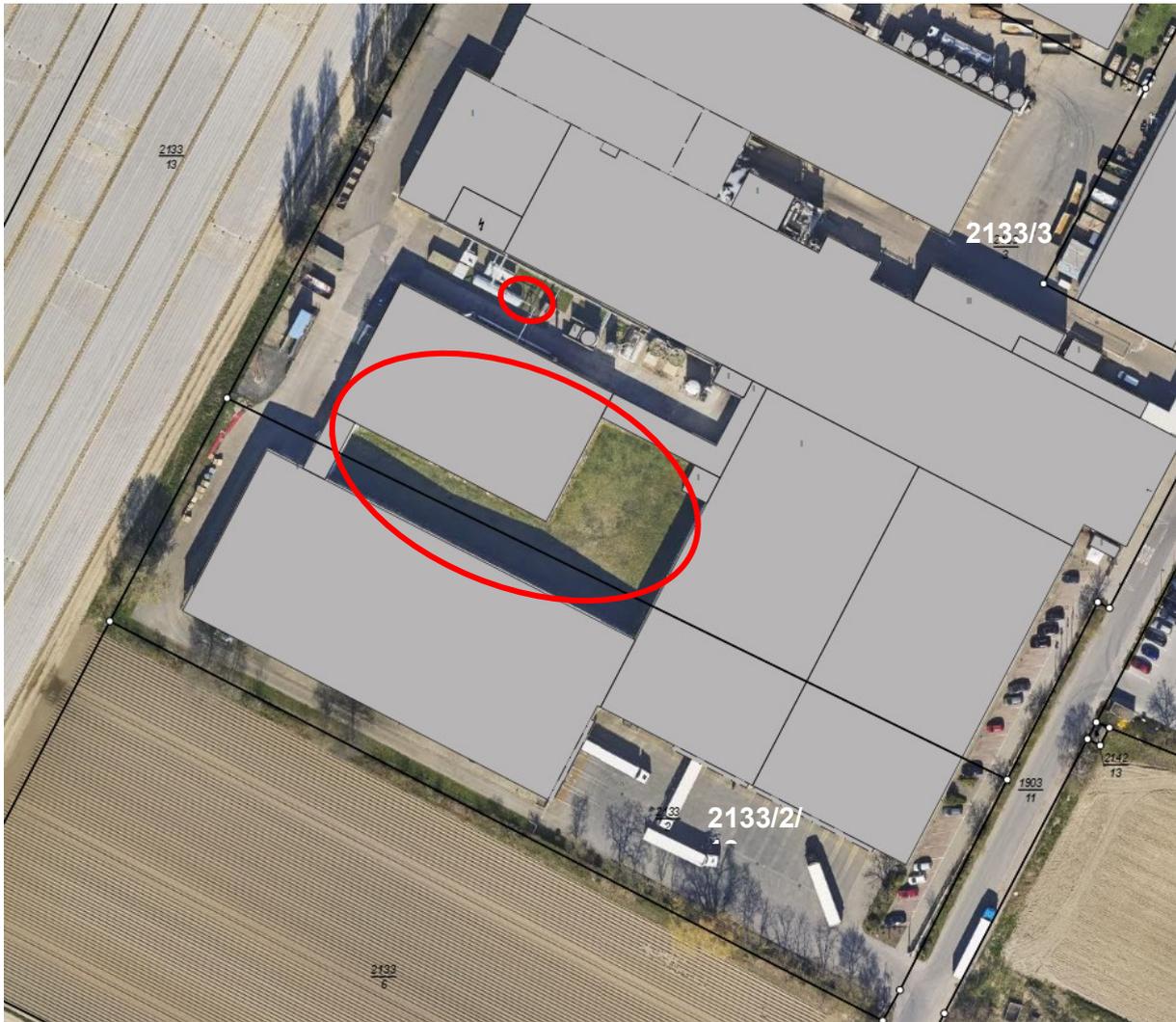
|                          |   |     |                          |   |                  |                          |               |  |
|--------------------------|---|-----|--------------------------|---|------------------|--------------------------|---------------|--|
| Gremium                  | Sitzung 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"/> |               |  |



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

Bereich des Vorhabens ○

Bereich der näheren Umgebung —



**Abb. 2: Detailausschnitt der näheren Umgebung**

**Bereich des Vorhabens** ○

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst den dargestellten Bereich des Werksgelände (Abb. 1).

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.

Die nähere Umgebung wird durch das Vorhaben selbst geprägt. Die Grundfläche des Baukörpers wird geringfügig um ca. 1290 m<sup>2</sup> erweitert. Die hierdurch wegfallende Grünfläche wird durch eine 1720 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche im südwestlich angrenzenden Bereich auf dem Flurstück 2133/6 hergestellt.

Der geplante lediglich eingeschossige Hallenanbau fügt sich in die nähere Umgebung des Werksgeländes ein.

Auch die Firsthöhe von 9,11 m fügt sich in die nähere Umgebung des Werksgeländes ein.

Die Bauweise wird durch das geplante Vorhaben nicht tangiert.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen sind in Bezug auf Baugrenzen die in der näheren Umgebung vorhandenen Baugrenzen zu ermitteln. Sie setzen, wenn sie tatsächlich vorhanden sind, den Rahmen für die Zulässigkeit des Vorhabens im Sinne des § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB und dürfen daher grundsätzlich nicht überschritten werden. Dies gilt gleichermaßen für ein Vor- oder Zurücktreten von Baukörpern. Da die „faktischen Baugrenzen“ nicht einheitlich sein können, kann sich dies auf den für das Einfügen im Sinne des § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB maßgeblichen Rahmen als „Spielraum“ auswirken (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg Krautzberger, BauGB Kommentar, § 34 Rn. 47).

Die Ermittlung der faktischen Baugrenzen ist nicht an die Grundstücksgrenzen des Baugrundstücks gebunden (BVerwG Beschl. v. 28.09.1988 – 4 B 175.88).

Die Annahme faktischer Baugrenzen kann möglicherweise fraglich sein, wenn eine hierauf bezogene bestimmte städtebauliche Situation nicht deutlich oder gar verfestigt ist, was bei einer sehr unterschiedlichen Bebauung ohne gemeinsame vordere oder hintere Gebäudeflucht gegeben sein kann (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urte. v. 31.03.2013 – OVG 10 B 203; VGH München Beschl. v. 03.03.2016 – 15 ZB 14.1542). Für die Feststellung einer faktischen Baugrenze müssen hinreichende Anhaltspunkte für eine städtebaulich verfestigte Situation bestehen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 13.03.2013 - OVG 10 B 4.12). So stellt es sich auch bei dem vorliegenden Vorhaben dar. Eine einheitliche Baugrenze ist in der näheren Umgebung nicht definierbar. Folglich können die geplanten Bautiefen nicht einem Einfügebots nach § 34 Abs. 1 widersprechen.

Die Erschließung bleibt unverändert und ist über die Straße Petersau 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 12.01.2024 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer

Oberbürgermeister

Anlage:

- Freiflächenplan
- Schnitte
- Ansichten