



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 04.09.2025

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Mörsch Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

Bauantrag zur Errichtung von zwei Maschinen- und Einstellhallen; Mörsch, Petersau, Flurstück-Nr.: 2165/2, 2164/4, 2166/2

Die Verwaltung berichtet:

Der Antragsteller möchte zwei Hallen zur Einstellung von landwirtschaftlichen Gerätschaften und Vermietung von Lager- / Einstellplätze auf den Grundtücken mit den Flurstücksnummern 2165/2, 2164/4, 2166/2 in der Petersau in Mörsch errichten. Hierzu wird ein Antrag gestellt jeweils eine Halle in den Abmessungen 78,20 m x 30,20 m sowie 20,20 m X 16,20 m zu errichten.

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 allein danach, ob es nach der auf Grundlage von § 9a BauGB erlassenen Verordnung in einem der dort verzeichneten Baugebiete allgemein zulässig wäre. Das Gebiet stellt in der näheren Umgebung (siehe Anlage, Abbildung Nr. 1) eine Gemengelage dar. In diesem Gebiet befinden sich sowohl störende als auch nicht störende Gewerbebetriebe, Wohngebäude, eine Reitsportanlage, eine Veranstaltungsstätte sowie diverse Hallen und Silos, die in Zusammenhang mit den dort ansässigen Gewerbe- und Industriebetrieben stehen.

Die beschriebenen Gebäudearten lassen sich keinem der Baugebiete nach §§ 2 ff BauNVO zuordnen, sondern sie sind verschiedenen Baugebieten zuzuordnen. Dies bedeutet, dass kein Fall des § 34 Abs. 2 BauGB vorliegt, sondern eine sog. „Gemengelage“ gegeben ist, bei der die Art der Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist. Eine Gemengelage zeichnet sich dadurch aus, dass in der näheren Umgebung so unterschiedliche Nutzungsarten vorhanden sind, dass sie keinem der Baugebiete der §§ 2 ff. BauNVO zugeordnet werden können. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bestimmt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung danach, ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Da in der näheren Umgebung sowie auf dem Vorhabengrundstück bereits vergleichbare Hallen vorzufinden sind, fügt sich das geplante Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	☐	Einstimmig:	☐	Ja-Stimmen:	☐
			Nichtöffentlich:	☐	Mit	☐	Nein-Stimmen:	☐
					Stimmenmehrheit:	☐	Enthaltungen:	☐
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:		Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:	
☐	☐ siehe Rückseite:		☐		☐			

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.

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst den in der Anlage dargestellten Bereich (siehe Anlage, Abbildung Nr. 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, so dass sich das Vorhaben einfügt und somit genehmigungsfähig ist.

In der näheren Umgebung sind Grundflächen bis zu ca. 5.595,70 m² vorzufinden (Siehe markierte Gebäude in der Anlage, Abbildung Nr. 3).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von jeweils ca. 2.362 m² und 327 m² aufweisen. Somit liegen die geplanten Grundflächen im Rahmen der näheren Umgebung und sind daher genehmigungsfähig

Die geplanten eingeschossigen Hallen fügen sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich ebenfalls eingeschossige Hallen wieder (Siehe markierte Gebäude in der Anlage, Abbildung Nr. 3).

Da das Straßenbild der näheren Umgebung keine einheitliche Traufhöhe aufweist, ist vorrangig die Firsthöhe von Relevanz.

Die geplanten Firsthöhen mit 9,07 m und 7,76 m bewegen sich ebenfalls im vorprägenden Rahmen, welcher bei einer Firsthöhe von bis zu 9,60 m vorzufinden ist (Siehe markierte Gebäude in der Anlage, Abbildung Nr. 3).

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung um eine offene sowie geschlossene Bauweise. Es ist eine Halle in offener und eine in geschlossener Bauweise geplant. Somit fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Bauweise ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der näheren Umgebung sind durch Baulinien, -grenzen oder -tiefen bestimmt.

Aufgrund der Grundstückszuschnitte und der Anordnung der Gebäude auf mehreren Grundstücken lassen sich in der näheren Umgebung keine eindeutigen vorderen und hinteren Bautiefen ablesen. Die geplanten Hallen sind innerhalb einer Fläche angeordnet, die von Hallengebäuden teilweise umrandet ist. Die Hallen sind zum Teil in Flucht mit den angrenzenden, bereits vorhandenen Hallen angeordnet oder in zurückliegender Form konstruiert. Die Hallen fügen sich somit in die vorhandene Bebauung der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung des Grundstücks 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.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitt

Finanzielle Auswirkungen:

- ☒ Kostenneutral
- ☐ zusätzliche Einnahmen in Höhe von voraussichtlich €
- ☐ zusätzliche Kosten in Höhe von voraussichtlich €
- ☐ Haushaltsmittel stehen bei Produkt zur Verfügung
 - ☐ Haushaltsmittel stehen im Deckungskreis zur Verfügung
 - ☐ Haushaltsmittel müssen über- / außerplanmäßig bereitgestellt werden
 - ☐ Haushaltsmittel stehen durch eine VE aus Vorjahren zur Verfügung

Klimafolgenabschätzung:

Die Auswirkungen auf das Klima sind voraussichtlich

- ☒ neutral
- ☐ positiv
- ☐ negativ

Handlungsalternativen: