

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-169

Datum: 28.07.2022

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauvoranfrage: Errichtung von drei Wohnhäusern
Baugrundstück: Flst.Nrn. 3241, 3242 und 3257 der Gemarkung Eberbach, Ortsteil
Unterdiebach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	12.09.2022	öffentlich

Beschlussantrag:

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt im Rahmen der Bauvoranfrage ist die Errichtung von drei Einfamilienhäusern innerhalb einer bestehenden Baulücke entlang der Ortsdurchfahrt. Die betroffenen Grundstücke sollen künftig neu geordnet werden, um diese letztlich einer Bebauung zuzuführen.

Hierzu werden folgende Einzelfragen gestellt:

- a) Ist eine Bebauung der Grundstücke Flst.Nrn. 3241, 3242 und 3257 als Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung möglich?
- b) Ist eine Bebauung mit bis zu II Vollgeschossen möglich?
- c) Ist eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 möglich?

- d) Ist eine Bebauung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,8 möglich?
- e) Ist eine Bebauung ohne Bebauungsplan möglich?

3. Städtebauliche Wertung

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

a) Ist eine Bebauung der Grundstücke Flst.Nrn. 3241, 3242 und 3257 als Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung möglich?

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Das bebaute Umfeld entlang der Waldbrunner Straße sowie dem Hardweg weist hauptsächlich Wohnnutzungen und kleinere landwirtschaftliche Betriebe auf.

Gemäß dem am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn ist der Bereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um einen sog. „Auffangtatbestand“, welcher im Rahmen der Flächennutzungsplanung u.a. für Gebiete zum Tragen kommt, die keiner anderen Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung zugeordnet werden können. Da Flächennutzungspläne jedoch nicht „parzellenscharf“ ausgearbeitet werden und die umliegenden Gebiete als gemischte Bauflächen festgesetzt wurden, kann das Baugrundstück unter Beachtung der dortigen Bestandsstrukturen einem Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugeordnet werden.

Nach § 5 Abs. 1 BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Wohngebäude sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig.

Eine Bebauung mit Wohngebäuden kann folglich befürwortet werden.

b) Ist eine Bebauung mit bis zu II Vollgeschossen möglich?

Die umliegende Bestandsbebauung weist 2 bis 3 Vollgeschosse auf. Vorliegend ist die Ausführung von bis zu 2 Vollgeschossen vorgesehen.

Die geplante Anzahl der Vollgeschosse fügt sich folglich verträglich in die umliegenden Bestandsstrukturen ein.

c) Ist eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 möglich?

Im Dorfgebiet (MD) liegt der festgelegte Orientierungswert zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO bei einer GRZ von bis zu 0,6 der maßgebenden Grundstücksfläche.

Die umliegenden Bestandsgebäude weisen Grundflächenzahlen von ca. 0,1 bis 0,5 auf. Folglich würde sich ein Gebäude mit einer Grundflächenzahl von bis zu 0,4 städtebaulich verträglich einfügen. Dennoch sollte auf eine möglichst flächensparende Bebauung geachtet werden.

d) Ist eine Bebauung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,8 möglich?

Der Orientierungswert des § 17 BauNVO sieht für Dorfgebiete Geschossflächenzahlen von bis zu 1,2 vor.

Die umliegenden Bestandsgebäude weisen Geschossflächenzahlen von ca. 0,3 bis 1,0 auf. Folglich würde sich ein Gebäude mit einer Geschossflächenzahl von bis zu 0,8 verträglich in die umliegenden städtebaulichen Bestandsstrukturen einfügen.

e) Ist eine Bebauung ohne Bebauungsplan möglich?

Wie bereits unter Punkt a) erläutert wäre eine Beurteilung des Bauvorhabens auf Grundlage des § 34 BauGB möglich, weshalb hinsichtlich der vorgelegten Planunterlagen keine eindeutige Klarstellung der Grenzen des planungsrechtlichen Innen- und Außenbereichs mit Hilfe eines Bebauungsplanes erforderlich wird.

Da alle gestellten Einzelfragen positiv beantwortet werden konnten und das Bauvorhaben eine bestehende Baulücke schließen könnte, wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu der Bauvoranfrage zu erteilen. Entsprechend wurde der Beschlussantrag formuliert.

4. Nachbarbeteiligung

Die gemäß § 55 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) benachrichtigten Angrenzer haben bis zur Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben.

5. Hinweise

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines Wasser- und Quellenschutzgebietes der Zone IIIA.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Lageplan