



Niederschrift

Sitzung des Bauausschusses OG Scheibenhardt

Sitzungstermin:	Montag, 17.10.2022, 19:00 Uhr
Raum, Ort:	Bürgerhaus, Hasenweg 11, 76779 Scheibenhardt
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	19:30 Uhr
Vorsitz:	Edwin Diesel Ortsbürgermeister
Schriftführung:	ohne Schriftführer/in

Anwesenheit

Anwesende

Vorsitz

Edwin Diesel

Mitglieder

Steffen Diesel

Ann-Kristin Kohler

Christoph Herzog

Matthias Rinnert

Tino Schieber

Nicht Anwesende

Bürgermeisterin VG

Iris Fleisch

nicht anwesend

Vertreter/in

Karl Heinz Benz

nicht anwesend

Dominik Ehl

nicht anwesend

Hilmar Müller

nicht anwesend

Simon Rieger

nicht anwesend

Elmar Schweitzer

nicht anwesend

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Bauanträge
3. Bauanträge: Errichtung eines Sommerbüros in Scheibenhardt, Maxstraße, Pl.Nr. 191/4 VO/2022/626-01
4. Bauanträge: Bauvoranfrage - Neubau von 2 Einfamilienhäuser in Scheibenhardt, Hauptstraße, Pl.Nr. 145/2, 145/3, 147,147/3, 147/4, 148 VO/2022/689
5. Einwohnerfragen
6. Sonstiges

Niederschrift

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung

Ortsbürgermeister Edwin Diesel eröffnete die Sitzung des Bauausschusses der Ortsgemeinde Scheibenhardt und begrüßte die Ausschussmitglieder.

Er stellte fest, dass ordnungsgemäß und fristgerecht eingeladen und den Ausschussmitgliedern die Sitzungsunterlagen mit der Tagesordnung übersandt worden waren.

Gegen diese Feststellungen wurden seitens der Ausschussmitglieder keine Bedenken erhoben.

2. Bauanträge

3. Bauanträge: Errichtung eines Sommerbüros in Scheibenhardt, Maxstraße, Pl.Nr. 191/4 Vorlage: VO/2022/626-01

Auf o.g. Grundstück ist die Aufstellung eines Blockhauses zur Nutzung als Sommerbüro mit den Maßen 8 m x 5,64 m (Grundfläche = 45,12 m²) und einer Höhe von 3,83 m geplant. Es soll in offener Bauweise und an der Vorderkante des früheren Hauses errichtet werden.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 22.08.2022 das gemeindliche Einvernehmen mit folgender Begründung versagt:

Bei einer Gesamtbetrachtung der näheren Umgebung vor Ort, nach dem Maß der baulichen Nutzung, gibt es keine Referenzobjekte, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung auch nach dem Verhältnis zur Freifläche, zu dem geplanten Bauvorhaben vergleichbar sind.

Aus Sicht der Kreisverwaltung Germersheim wurde das Einvernehmen nach § 36 BauGB rechtswidrig versagt. In ihrem Schreiben vom 09.09.2022 erklärt sie wie folgt:

Die nähere Umgebung ist nicht so homogen, dass eine niedrigere Bebauung sich nicht in die nähere Umgebung einfügt.

In der Umgebung ist kein einheitliches Maß der baulichen Nutzung vorhanden; in diesen Fällen kann daher auch nicht eine Ausschöpfung des Rahmens verlangt werden, weil er nicht einheitlich ist. Nicht völlig auszuschließen ist aber, dass dies bei einer homogenen Umgebungsbebauung anders sein kann, bei der im Zusammenwirken der verschiedenen Komponenten des Maßes der baulichen Nutzung das Einfügenserfordernis eine Einhaltung des vorhandenen Maßes verlangt (offengelassen vom BVerwG BeschL v. 23.II.1998 - 4 B 29.98, in Bezug auf eine aus der Umgebungsbebauung abzuleitenden Mindestgeschosszahl). (EZBK/Söfker, 142. EL Mai 2021, BauGB § 34 Rn. 39a-40, beck-online). Dies ist hier auch nicht gegeben.

Wegen des Maßes der baulichen Nutzung können städtebauliche Spannungen nur auftreten, wenn das Vorhaben unabhängig von seiner Nutzungsart den vorhandenen Rahmen in unangemessener Weise überschreitet. Das ist der Fall, wenn eine bauliche Massierung zu einer sowohl in der Höhe als auch in der Tiefe erheblichen Nachverdichtung der Bebauung führt (BVerwG, B. v. 21.06.2007 - 4 B 8.07 - ZfBR 2007, 687/688). Unterschreitet ein Bauvorhaben den Rahmen der Umgebungsbebauung, entstehen daraus keine städtebaulichen Spannungen. (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 18. Juli 2013 - 14 B 11.1238 Rn. 27, juris).

In Anwendung des § 71 LBauO -Ersetzen des Einvernehmens- wird dem Bauausschuss daher nochmals die Gelegenheit gegeben, über das gemeindliche Einvernehmen erneut zu entscheiden.

Der Bauausschuss wurde um Stellungnahme nach § 36 BauGB gebeten.

Ausschließungsgründe gem. § 22 lagen keine vor.

Beschluss:

Der Bauausschuss versagt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB für das beantragte Bauvorhaben.

Begründung: Das Bauvorhaben fügt sich nicht bei einer Gesamtbetrachtung der näheren Umgebung ein. Nach dem Maß der baulichen Nutzung gibt es keine Referenzobjekte, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung auch nach dem Verhältnis zur Freifläche, zu dem geplanten Bauvorhaben vergleichbar sind.

Hinweis: Sollte die Kreisverwaltung das gemeindliche Einvernehmen ersetzen, wird die Ortsgemeinde Scheibhardt keine weiteren Schritte dagegen unternehmen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig: x

Dafür:

Dagegen:

Enthaltungen:

**4. Bauanträge: Bauvoranfrage - Neubau von 2 Einfamilienhäuser in Scheibhardt, Hauptstraße, Pl.Nr. 145/2, 145/3, 147,147/3, 147/4, 148
Vorlage: VO/2022/689**

Die o.g. Grundstücke sollen in Bauplätze neu aufgeteilt werden, um anschließend zwei Einfamilienhäuser zu errichten. Jedes Haus ist mit einer Grundfläche von max. 95 m² und mit max. zwei Vollgeschossen vorgesehen. In einer Bauvoranfrage werden zwei Varianten vorgestellt:

Bevorzugte Variante I

Das bestehende Wohnhaus auf dem Flurstück Pl.Nr. 145/2 wird rückgebaut. Es sollen zwei parallel stehende Einfamilienhäuser im vorderen Bereich mit Zufahrt zum rückwärtigen Wohnhaus errichtet werden.

Variante II

Das Grundstück Pl.Nr. 145/2 bleibt mit bestehender Bebauung unverändert erhalten. Ein Wohnhaus entsteht im vorderen Bereich auf den genannten Grundstücken, das zweite Wohnhaus wird im anschließenden Bereich südwestlich des bestehenden rückwärtigen Wohnhauses errichtet.

Folgender Fragenkatalog liegt zur Beurteilung vor:

1. Sind beide Bauvorhaben in der angegebenen Dimension und in offener Bauweise genehmigungsfähig? Dies gilt für
 - a. die bevorzugte Variante I
 - b. die Variante II.

2. Sind die Gebäude ohne die Übernahme von Baufuchten von umliegenden Bestandsgebäuden oder untereinander genehmigungsfähig? (Bei notwendiger Übernahme: Welche Fuchten sind einzuhalten?)

3. Welche Dachformen und Gebäudehöhen sind genehmigungsfähig?
 - a. Flachdach, Attikahöhe bis 6,5 m
 - b. Sattel-/Walmdach, Traufhöhe bis 6,5 m, Firsthöhe bis 10,6 m

c. Pultdach, Traufhöhe bis 6,5 m, Firsthöhe bis 10,6 m.

4. Ist zur Wärmeversorgung der Gebäude eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonde als Grundwasserwärmepumpe genehmigungsfähig?

5. Ist zur Baugenehmigung die Aufstellung eines Nachweises des Schallschutzes notwendig?

Die Bauvorhaben liegen im unbeplanten Innenbereich und sind zu beurteilen nach § 34 BauGB.

Gesetzestext:

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Maßstab des Einfügens

*Bei der Überprüfung des Merkmals „einfügen“ nennt das Gesetz als spezifische Kriterien die nähere **Umgebung** und deren **Eigenart**.*

Nähere Umgebung

Hierbei handelt es sich um einen räumlichen Aspekt, mit dem die für das neue Vorhaben prägende Situation ermittelt werden soll. Innerhalb dieses möglichen Spektrums reicht die „nähere Umgebung“ soweit, wie sich die Ausführung des beabsichtigten Vorhabens auf die Umgebung auswirken kann, und soweit die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder zumindest beeinflusst.

Zur Beurteilung der näheren Umgebung wurde die östliche Straßenseite des Jakobspfad von Hausnummer 2 bis 14 sowie die nördliche Hauptstraße von Hausnummer 29 bis 41 herangezogen.

Eigenart der näheren Umgebung

Die Eigenart der näheren Umgebung wird bestimmt durch die in dem maßgeblichen Bereich tatsächlich vorhandenen baulichen oder sonstigen Anlagen.

Einfügen

Das beabsichtigte Vorhaben muss nicht bezüglich aller denkbaren Merkmale in den gefundenen Rahmen passen, sondern nach § 34 Abs.1 BauGB nur im Hinblick auf

- *die **Art** (Baugebiete wie z.B. Wohngebiet, Mischgebiet, Dorfgebiet) und*
- *das **Maß** der baulichen Nutzung (wie z.B. Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlage)*
- *die **Bauweise** (wie z.B. offene, geschlossene oder abweichende Bauweise) und*
- *die **Grundstücksfläche**, die überbaut werden soll (wie z.B. Baufluchten).*

Nach dem Urteil des BVerwG vom 08.12.2016 – 4 C 7/15 -, BVerwGE 157, 1-8 fügt sich ein Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es dort Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschoszahl und Höhe, bei offener Bebauung auch nach dem Verhältnis zur Freifläche, vergleichbar sind. Die Übereinstimmung von Vorhaben und Referenzobjekten in nur einem Maßfaktor genügt nicht.

Beurteilung der Fragen:

Zu Frage 1 und Frage 3:

Maß der baulichen Nutzung

Die Wohnhäuser sollen mit je einer Grundfläche von max. 95 m², zwei Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe je nach Dachform von 6,50 m oder 10,6 m errichtet werden.

Die Bauherren haben auf verschiedene Referenzobjekte verwiesen. Diese Objekte sind jedoch bei einer wertenden Gesamtbetrachtung mit der angefragten Gebäudehöhe von 10,6 m und teilweise den anderen Maßfaktoren (Grundfläche, Geschosszahl) nicht vergleichbar.

Einzig ein Referenzobjekt im Jakobspfad (zweigeschossig, Gebäudehöhe 6,84 m, Grundfläche 125 m²) kann für die angefragte Gebäudehöhe von 6,50 m bei einem Flachdach, einer Grundfläche von 95 m² und zwei Vollgeschossen verglichen werden.

Grundsätzlich sind andere Aspekte, wie z.B. Dachneigung, Dachform, Dachfarbe usw. im Rahmen des Einfügens nicht relevant.

Bauweise

Im herangezogenen Bereich sind Wohnhäuser in offener und auch in abweichender Bauweise (Haus-Hof-Bauweise) vorhanden. Somit ist es möglich die Wohnhäuser in offener Bauweise zu errichten.

Zu Frage 2

Im Bereich der Hauptstraße liegt die tiefste rückwärtige Bebauung bei 130 m ab Straßenkante (Hauptstraße 31 A). Die angefragten Wohnhäuser in beiden Varianten bleiben davor und fügen sich somit in Bezug auf den Einfügungstatbestand überbaubare Grundstücksfläche ein.

Zu Frage 4 und 5

Beide Fragen sind nicht für das Einfügen relevant und betreffen daher nicht das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Der Bauausschuss wird um Stellungnahme nach § 36 BauGB gebeten.

Ausschließungsgründe gem. § 22 GemO lagen keine vor.

Beschluss:

A) Der Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Frage 1 und 3 für zwei zweigeschossige Wohnhäuser mit einer max. Grundfläche von 95 m² und einer Gebäudehöhe von 6,5 m in offener Bauweise.

B) Der Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Frage 1 und 3 für zwei zweigeschossige Wohnhäuser mit einer max. Grundfläche von 95 m² und einer Gebäudehöhe von 10,6 m.

C) Der Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Frage 2 für beide Varianten.

Für Frage 4 und 5 ist kein Beschluss erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig: x

Dafür:

Dagegen:

Enthaltungen:

5. Einwohnerfragen

Hierzu lagen keine Wortmeldungen vor.

6. Sonstiges

Hierzu lagen keine Wortmeldungen vor.

Der Vorsitzende beendete um 19:30 Uhr die Sitzung.

Vorsitz
Edwin Diesel
Ortsbürgermeister

Schriftführung
ohne Schriftführer/in