

Beschlussvorlage

Ortsgemeinde Staudernheim

Nr.	2021Stade011
Fachbereich	Fachbereich 3 - Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen

Sachbearbeiter(in)	Wolf, Michael
Datum	19.10.2021

<u>Gremium</u>	<u>Termin</u>	<u>Status</u>
Gemeinderat Staudernheim	10.11.2021	öffentlich beschließend

Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach §36 BauGB zu mehreren Befreiungsanträgen nach § 31 Abs. 2 BauGB; Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung; Am Ursberg 30, Flur 18, Nr. 401/1

Hinweis:

Rats-/Ausschussmitglieder, bei denen Befangenheit gemäß § 22 GemO vorliegt, dürfen an der Beratung und Abstimmung nicht mitwirken und müssen sich bei öffentlichen Sitzungen in den Zuhörerbereich begeben bzw. bei nicht öffentlichen Sitzungen müssen sie den Sitzungsraum verlassen.

Sach- und Rechtslage:

Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 – 35 BauGB wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Die Gemeinde darf ihr Einvernehmen zu Bauvorhaben nur aus den sich aus §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden Gründen versagen (§ 36 Abs. 2 S. 1 BauGB).

Es liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum „Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung“, Am Ursberg 30, Fl. 18 Nr. 401/1, vor. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Ursberg“.

Der Bauherr beantragt, einer Überschreitung der maximalen Firsthöhe, einer alternativen Regenrückhaltung und einer abweichenden Geländeoberfläche, zuzustimmen. Dies stellt jeweils eine Abweichung von den Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes dar. Deshalb bedarf es gem. § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB der Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde.

Eine detaillierte Begründung dieser Abweichungen ist den beigefügten Abweichungsanträgen des Bauherrn zu entnehmen.

Hinweis:

Die Entscheidung nach § 36 BauGB betrifft ausschließlich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 BauGB. Dafür ist die Kenntnis privater Verhältnisse sowie personenbezogener Daten grundsätzlich nicht erforderlich. Sofern es – ausnahmsweise – erforderlich ist, den Namen des Bauherrn oder gar seine persönlichen Belange im Gemeinderat oder Ausschuss zur Sprache zu bringen, also schutzwürdige Belange des Bauherrn entgegenstehen, muss die Öffentlichkeit mit entsprechender Begründung ausgeschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauherr beantragt hier gleich drei Befreiungen von verschiedenen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Besonders die abweichende Geländeoberfläche und die Überschreitung der Firsthöhe stellen Abweichungen von wesentlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes dar. Um die Bebauung aufgrund der starken Hanglage in diesem Gebiet verträglich mit der Umgebung zu regeln, wurde für das gegenständliche Grundstück ein Geländeoberflächenverlauf festgesetzt. Wird dieser nicht eingehalten, so könnte dies zum Problem für die umliegenden Grundstücke werden. Das Bauvorhaben weicht also erheblich von dem Planungswillen der Gemeinde Staudernheim ab. Zudem ist zu befürchten, dass vorliegend ein Präzedenzfall geschaffen werden könnte, welcher sich aufgrund der höheren Gebäudehöhe nachhaltig negativ auf die hinterliegende und damit höhergelegene Bebauung auswirkt. Auch die Kreisverwaltung Bad Kreuznach wurde hierzu vorab angehört. Seitens der Bauaufsicht würde den Abweichungen nicht zugestimmt werden, da der Bebauungsplan in sich schlüssig ist und die Abweichungen planungstechnisch vermieden werden könnten. Formell empfiehlt die Kreisverwaltung, das Einvernehmen zu den vorgenannten Abweichungen zu versagen.

Aus den vorgenannten Gründen beschließt der Ortsgemeinderat, das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zu der geplanten Überschreitung der Firsthöhe (Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB), zu versagen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig
 _____ Ja-Stimmen
 _____ Nein-Stimmen
 _____ Stimmenthaltungen

Aus den vorgenannten Gründen beschließt der Ortsgemeinderat, das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zu der geplanten Abweichung von der festgesetzten Geländeoberfläche (Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB), zu versagen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig
 _____ Ja-Stimmen
 _____ Nein-Stimmen
 _____ Stimmenthaltungen

Da eine alternative Regenrückhaltung die oben genannte Problematik nicht tangiert, beschließt der Ortsgemeinderat, das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB hierzu (Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB), zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig
 _____ Ja-Stimmen
 _____ Nein-Stimmen
 _____ Stimmenthaltungen

Rolf Kehl
Vorsitzender