

	Verwaltungsmitteilung	
	Vorlagen-Nr.: VM/0127/2021-2026	Vorlagenbearbeitung: Marco Grein
Aktenzeichen: FBL III.610-20	Federführung: Fachbereich III	Datum: 06.01.2023

Bauplanungsrechtliche Steuerung von Bauvorhaben, die dem örtlichen Charakter nicht entsprechen

Beratungsfolge Gemeindevorstand Ortsbeirat Engenhahn	Behandlung nicht öffentlich öffentlich
---	---

Bezug:

Sitzung des OBR Engenhahn vom 12.10.2022, TOP 13.3

Mitteilung:

Unter o.g. TOP bat der OBR anlässlich des Vorhabens Am Frauwald 14 den Gemeindevorstand um Prüfung, welche rechtliche Möglichkeiten bestehen, in Zukunft Baumaßnahmen, die dem örtlichen (dörflichen) Charakter nicht entsprechen, zu verhindern.

Die Gemeinde hat grundsätzlich die Möglichkeit, auch für bereits überwiegend bebaute Gebiete Bebauungspläne oder örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzungen) aufzustellen und über diesen Weg vor allem das Maß der baulichen Nutzung (Bauhöhen), die überbaubare Grundstückfläche oder Dachformen festzusetzen. Allerdings müssen sich quasi nachträgliche Festsetzungen insbesondere in den Gebieten, die wenig einheitlich bebaut sind wie das Wohngebiet Garfenfeldstraße / Am Frauwald / Hans-Darr-Straße immer auch in besonderem Maße städtebaulich rechtfertigen lassen. Dort existieren bislang z.B. fast alle Dachformen vom Satteldach über Pultdächer bis hin zu Flächdächern, auch sind dort zwar überwiegend Einfamilienhäuser, teils aber auch Kettenhäuser vorhanden. Auch die Bauhöhe und die Baufluchten sind keineswegs einheitlich.

Festsetzungen, die nicht unerheblich hinter dem gebauten Bestand zurückbleiben, sind in der Praxis schwer durchsetzbar, weil in der Umgebung oft viele Beispiele für nun nicht mehr zulässige Bauvorhaben vorhanden sind.

Auch existieren im besagten Baugebiet praktisch keine Baulücken mehr, sodass ein Bebauungsplan nur noch in vermutlich größeren Abständen bei Umbauten oder Ersatzneubauten zur Anwendung käme.

Zudem ist erfahrungsgemäß der Aufwand zur Aufstellung solcher Bebauungspläne /

städtebaulicher Satzungen durch das vom Baugesetzbuch im Einzelnen vorgegebene Verfahren sehr hoch. Gleichzeitig besteht auf nicht absehbare Zeit durch unbesetzte Stellen und Elternzeit des einzigen Mitarbeiters für Baurechtsangelegenheiten im zuständigen Fachdienst III/1 ein erhebliches Personalproblem.

Zusammengefasst kann also festgestellt werden, dass zwar eine weitergehende Regulierung von ergänzender Bebauung über örtliche Bauvorschriften oder Bebauungspläne möglich wäre, dies jedoch mit hohem Aufwand und rechtlichen und praktischen Unsicherheiten verbunden wäre. Die Verwaltung rät daher von entsprechenden Schritten ab.

Grein
Fachbereichsleitung III
Bauen und Wohnen, Umwelt

Anlagen: keine