Beschlussvorlage

Bitte Ausschließungsgründe gem. § 22 GemO beachten!

Zu TOP-Nr.: 8.1 **Vorlage Nr.: 05/022/III/249/2026**

Amt:	Bauabteilung	**Datum:**	14.09.2026/
Sachbearbeiter:	Edda Schwarzmüller	**AZ:**	

Ortsgemeinde Eußerthal

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Termin	Behandlung	Status
1	Ortsgemeinderat Eußerthal	16.09.2026	Entscheidung	öffentlich

Gegenstand der Vorlage

Bauantrag Plan Nr. 2009/2010/2011/3, 2016/3

Bauantrag Az. 260969/BA – Neubau einer Wohnanlage mit 13 Wohnhäusern, PV-Carports sowie einem PC-Carport mit Energiezentrale und Stellplätzen, Haingeraidestraße 75, Flurstücke 2009, 2010, 2011/3 und 2016/3, Gemarkung Eußerthal

Sachverhalt:

Die Kreisverwaltung Südliche Weinstraße hat die Ortsgemeinde Eußerthal mit Schreiben vom 02.07.2026 um Stellungnahme zu dem vorgenannten Bauvorhaben gebeten.
Das Vorhaben umfasst den Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen und befestigten Flächen der bislang gewerblich genutzten Fläche sowie den Neubau einer Wohnanlage mit insgesamt 13 Wohnhäusern, PV-Carports, einem Carport mit Energiezentrale und Stellplätzen.
Der Bauantrag nimmt für die Zulassung des Vorhabens § 246e BauGB in Anspruch. Die abschließende Prüfung, ob die Voraussetzungen dieser Vorschrift vorliegen und das Vorhaben auf dieser Grundlage genehmigt werden kann, obliegt der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße als zuständiger Bauaufsichtsbehörde.
Die Ortsgemeinde hat über die hierfür erforderliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB zu entscheiden. Die Zustimmung gilt nach den gesetzlichen Bestimmungen als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird.

Städtebauliche Bewertung
Das Vorhabengrundstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und nach Einschätzung der Verwaltung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.
Die geplante Umnutzung der bislang gewerblich genutzten und bereits baulich in Anspruch genommenen Fläche zu Wohnzwecken wird aus Sicht der Verwaltung positiv bewertet. Das Vorhaben dient der Innenentwicklung und der Schaffung zusätzlichen Wohnraums.
Die geplanten Wohngebäude weisen überwiegend eine kleinteilige Struktur auf. Die Gebäudehöhen bewegen sich nach den vorliegenden Unterlagen grundsätzlich im Rahmen der vorhandenen Umgebungsbebauung.
Die Gesamtanlage mit 13 Wohnhäusern, interner Erschließung sowie zusammenhängenden Stellplatz- und Carportanlagen weist zwar eine eigenständige städtebauliche Struktur auf. Aus Sicht der Verwaltung bestehen hiergegen jedoch keine grundsätzlichen städtebaulichen Bedenken.
Das Vorhaben ist daher aus Sicht der Verwaltung mit den Vorstellungen der Ortsgemeinde Eußerthal von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar. Dies entspricht dem für die gemeindliche Zustimmung maßgeblichen Prüfungsmaßstab des § 36a BauGB.

Erschließung
Das Vorhabengrundstück besitzt eine Anbindung an die Haingeraidestraße. Die innere Erschließung der einzelnen Wohngebäude erfolgt über private Erschließungsflächen innerhalb des Vorhabengrundstücks. Die vorgesehene Vereinigungsbaulast ist derzeit noch nicht eingetragen und im weiteren Genehmigungsverfahren nachzuweisen.
Nach Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke kann eine Löschwassergrundsicherung von 48 m³/h bereitgestellt werden.
Ein Abwasserhausanschluss ist derzeit noch nicht vorhanden und noch herzustellen. Das erforderliche Leitungsrecht über das Flurstück 2011/4 ist grundbuchrechtlich zu sichern.
Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu bewirtschaften beziehungsweise zu versickern. Eine Einleitung in den vorhandenen Schmutzwasserkanal der Haingeraidestraße ist nicht zulässig.
Die Erschließung ist damit derzeit noch nicht in allen Punkten abschließend hergestellt beziehungsweise rechtlich gesichert. Die erforderlichen technischen und rechtlichen Voraussetzungen sind im weiteren Genehmigungsverfahren herzustellen beziehungsweise nachzuweisen.

Stellplätze und Ortsrecht
Nach den vorliegenden Bauunterlagen werden insgesamt 27 Kraftfahrzeugstellplätze auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen. Gegen den Stellplatznachweis bestehen aus Sicht der Verwaltung nach den vorliegenden Unterlagen keine Bedenken.
Für den Vorhabenbereich besteht kein Bebauungsplan. Entgegenstehendes örtliches Bau- oder Gestaltungsrecht ist der Verwaltung derzeit nicht bekannt.

Bewertung der Verwaltung
Die Verwaltung bewertet das Vorhaben insgesamt positiv.
Die Umnutzung einer bereits baulich beanspruchten Gewerbefläche zu Wohnzwecken entspricht den Zielen der Innenentwicklung. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.
Die abschließende Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit, insbesondere der Voraussetzungen des vom Antragsteller in Anspruch genommenen § 246e BauGB, sowie der bauordnungs- und fachrechtlichen Anforderungen obliegt der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße als zuständiger Bauaufsichtsbehörde.
Die Verwaltung empfiehlt dem Ortsgemeinderat, die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB zu erteilen. § 246e Abs. 2 ordnet hierfür ausdrücklich die entsprechende Anwendung des § 36a BauGB an.

Zusammenfassung
Die Verwaltung bewertet das Bauvorhaben wie folgt:

1. Die Umnutzung der bislang gewerblich genutzten und bereits baulich beanspruchten Fläche zu Wohnzwecken wird städtebaulich positiv bewertet und entspricht den Zielen der Innenentwicklung.
2. Das Vorhaben ist aus Sicht der Verwaltung mit den Vorstellungen der Ortsgemeinde Eußerthal von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar.
3. Die Erschließung ist derzeit noch nicht in allen Punkten abschließend hergestellt beziehungsweise rechtlich gesichert. Die erforderlichen technischen und rechtlichen Voraussetzungen sind im weiteren Genehmigungsverfahren herzustellen beziehungsweise nachzuweisen.
4. Gegen den vorgelegten Stellplatznachweis bestehen nach den vorliegenden Unterlagen keine Bedenken.
5. Entgegenstehendes örtliches Bau- oder Gestaltungsrecht ist der Verwaltung derzeit nicht bekannt.
6. Die abschließende Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit, insbesondere der Voraussetzungen des § 246e BauGB, sowie der bauordnungs- und fachrechtlichen Anforderungen obliegt der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße.
7. Die Verwaltung empfiehlt dem Ortsgemeinderat, die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB zu erteilen.

Beschlussvorschlag Rat:

1. Der Ortsgemeinderat beschließt mit ___ Ja – Stimmen, ___ Nein – Stimmen und ___ Enthaltungen, die Stellungnahme zum Bauantrag AZ 260969/BA in der vorliegenden Fassung zu genehmigen.
2. Der Ortsgemeinderat beschließt mit ___ Ja – Stimmen, ___ Nein -Stimmen und ___ Enthaltung, die Zustimmung gemäß § 36a Baugesetzbuch, BauGB, für das Vorhaben zu erteilen.
3. Der Ortsgemeinderat beschießt mit ___ Ja – Stimmen, ___ Nein – Stimmen und ___ Enthaltungen, die Verwaltung zu beauftragen, die Stellungnahme an die Kreisverwaltung Südliche Weinstraße zu übermitteln.

Anlagen:

Plansatz

Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig.