

Beschlussauszug

Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 24.06.2019

Ö 4 Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, Am Alten Sportplatz 19

Status: öffentlich **Beschlussart:** ungeändert beschlossen
Zeit: 19:30 - 20:02 **Anlass:** Sitzung
Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Ort: Mehrzweckhalle
Vorlage: 2019/2710-01 Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, Am Alten Sportplatz 19

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten auf dem noch unbebauten Grundstück Am Alten Sportplatz 19 wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am [01.04.2019](#) behandelt. Der Bau- und Umweltausschuss hat einstimmig festgestellt, dass das Vorhaben, wie in den Planunterlagen dargestellt, den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Alter Sportplatz“ - Teilbereich der 1. Änderung entspricht. Zudem wurde die Zustimmung zu der zweiten, südlichen Grundstückszufahrt erteilt. Nun hat die Antragstellerin den Antrag auf Vorbescheid um eine weitere Frage erweitert, daher ist eine erneute Behandlung durch den Bau- und Umweltausschuss notwendig:

Ist eine Realteilung des Baugrundstücks und die dadurch entstehende Doppelhausbebauung zulässig?

II. Fiktionsfrist

Eingang: [06.06.2019](#)
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: *
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung: [15.07.2019](#)

* erneute Behandlung, das Landratsamt setzt im Schreiben vom [29.05.2019](#) eine Frist von 2 Monaten, also bis zum [29.07.2019](#)

III. Nachbarbeteiligung

Es liegen keine Unterschriften der Eigentümer der beiden baurechtlichen Nachbargrundstücke vor.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 „Alter Sportplatz“ - Teilbereich 1. Änderung und beurteilt sich nach dessen Festsetzungen. In diesem Teilbereich des Bebauungsplanes sind nur Einzelhäuser zulässig. Da die Anzahl der Wohneinheiten nicht festgelegt sind, entspricht eine Einzelhaus mit 2

Wohneinheiten, wie ursprünglich beantragt den Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe Beschlussbuchauszug vom [01.04.2019](#)).

Zur neuen Fragestellung: „Ist eine Realteilung des Baugrundstückes und die dadurch entstehende Doppelhausbebauung zulässig?“ wird ausgeführt:

Eine Realteilung des Grundstückes in zwei Grundstückes kann beantragt werden. Entsteht i adadurch aber durch eine Bebauung ein Doppelhaus im rechtlichen Sinne (zwei an einer Grundstücksgrenze zusammengebaute, gleichartige Häuser) sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr eingehalten. Es sind in diesem Teilbereich zwingend nur Einzelhäuser zulässig. Es ist prüfen, ob eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden kann. Eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes darf allerdings nur erteilt werden, wenn die beantragte Befreiung keine Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes verletzt. Bei der Festsetzung, dass hier zwingend Einzelhäuser zu errichten sind, handelt es sich allerdings um eine grundlegende Festsetzung des Bebauungsplanes, entsprechend sind hier die Grundzüge der Planung berührt und eine Befreiung kann nicht erteilt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2019: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt keine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Alter Sportplatz“ - Teilbereich 1. Änderung (Errichtung Doppelhaus statt Einzelhaus wie im Bebauungsplan vorgesehen), da durch die beantragte Befreiung die Grundzüge der Planung verletzt sind. Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird daher nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

7:5