

Beschlussauszug

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Gemeinderates Steindorf vom 26.06.2019

Ö 4 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus mit Garagen und Stellplätzen, Dorfstr. 39, Hausen b. Hofheggenberg

Status: öffentlich/nichtöffentlich **Beschlussart:** ungeändert beschlossen

Zeit: 19:30 - 21:55 **Anlass:** Sitzung

Raum: Sitzungssaal Steindorf

Ort:

Vorlage: 2019/2832-01 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus mit Garagen und Stellplätzen, Dorfstr. 39, Hausen b. Hofheggenberg

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid wurde bereits in der Gemeinderatssitzung am [06.06.2019](#) beraten. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt.

Am [17.06.2019](#) hat diesbezüglich ein Gespräch in der Gemeindekanzlei mit dem Bauherrn stattgefunden.

In diesem Gespräch sollte die Thematik des Einfügens nach § 34 BauGB und die Situation der Erschließung erörtert werden.

Aktuell ist die Entwässerung im nördlichen Bereich der Dorfstraße bis zum Grundstück Hausnummer 41 und im südlichen Bereich bis zum Grundstück Hausnummer 39 vorhanden. Das Baugrundstück ist also im südlichen Bereich erschlossen.

Der Hauptbereich des Grundstückes liegt nicht am öffentlichen Kanal an.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Erschließung:

Im baurechtlichen Sinne gilt das Grundstück Flur-Nr. 38, Dorfstr. 39 als erschlossen. Wenn nun das Bestandsgebäude abgebrochen werden soll und neue Gebäude errichtet werden, könnten diese an den bestehenden Revisionsschacht angeschlossen werden. Um eine funktionstüchtige Entwässerung zu gewährleisten, müssten im Privatgrundstück entsprechende Voraussetzungen in Form einer Druckleitung, Pumpe etc. geschaffen werden.

Unter Ausführung einer solchen Vorkehrung wäre die Erschließung für künftige Gebäude im nordwestlichen Bereich des Grundstückes herzustellen.

Die Erschließung wäre als gesichert zu beurteilen.

Einfügen nach § 34 BauGB:

Das Kriterium des Einfügens nach § 34 BauGB zielt auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung ab. In der Art der baulichen Nutzung fügt sich die künftigen Wohnnutzung auf jeden Fall ein.

Die Kubatur der Gebäude in der näheren Umgebung weisen mehrfach zwei Vollgeschosse mit Dach auf. Diese Vorgabe wird in der geplanten Bebauung nicht überschritten.

Die direkten Nachbargrundstücke, Dorfstraße 41 und 41 a weisen in ihrer Bebauung eine Grundflächenzahl mit Hauptgebäude und Garage von 0,32 auf.

Unter Beachtung dieser umliegenden Bebauung würde sich die Bebauung des sehr großen

Baugrundstückes mit zwei Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus durchaus einfügen.

Der Bauherr bekundet in der Besprechung am [17.06.2019](#) sein Bedauern, dass das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt wurde. Er führt aus, gerne im Einvernehmen mit dem Gemeinderat Steindorf das Bauvorhaben auszuführen. Die vorgelegte Planung ist gemessen an der Grundstücksgröße mit 2192 m² für den Ortsteil Hausen als verträglich anzusehen. Für die aufgezeigten Gebäude (Einfamilienhaus mit 12 X 6,66 m und die 2 Doppelhäuser mit 13,33 x 12 m) errechnet sich eine Grundfläche von 399,84 m². Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,18 (ohne Garagen und Nebenanlagen). Bei einer Grundflächenzahl von 0,32, wie in der direkten Nachbarbebauung vorhanden, ergäbe dies eine bebaubare Fläche von 701,44 m². Unter Beachtung der baurechtlichen Möglichkeiten nach § 34 BauGB wäre durchaus eine massivere Bebauung vorstellbar.

In einem Gespräch zwischen dem Landratsamt (LRA), Frau Bayerl und dem Bauherrn wurde das Vorhaben als zulässig befunden, da sich dieses in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügt. Das LRA stellte gegenüber dem Bauherrn in Aussicht, das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen, falls dieses nicht erteilt wird.

Dem Bauherrn war es ein Anliegen, auf die Struktur des Ortsteils Hausen mit dieser Planung einzugehen. Die geplante Bebauung kann als verträglich beurteilt werden, da unter Ausreizung der gesetzlichen Vorgaben eine intensivere Bebauung möglich wäre.

Im Ergebnis wurde bei dem Besprechungstermin am 17.06.19 einvernehmlich die Option einer erneuten Behandlung im Gemeinderat angestrebt. Der Bauherr bittet erneut über sein Vorhaben zu beraten in der Hoffnung auf eine positive Entscheidung.

Bebauungsplan:

Die Bebaubarkeit im Rahmen einer Bauleitplanung zu regeln erweist sich aus den vorgenannten Gründen als problematisch. Ein Bebauungsplan könnte die Bebaubarkeit nicht weiter reduzieren, als diese in der Bestandsbebauung schon vorhanden ist. Eine Einschränkung der Bebauungsmöglichkeit für nur dieses Grundstück ist rechtlich problematisch zu beurteilen. Durch eine zu massive Reglementierung der bebaubaren Flächen könnte eine Wertminderung gegeben sein.

Aus Sicht der Verwaltung ist ein Bauleitverfahren hier nicht zielführend.

Der Gemeinderat hatte den Wunsch, die Anzahl der Gebäude zu reduzieren. Nach Aussage des Antragstellers wäre dies jedoch für ihn unwirtschaftlich. Von Seiten der Verwaltung wurde festgestellt, dass die Bebauung auf den Nachbargrundstücken wesentlich dichter ist. Die Verwaltung empfiehlt nicht das Mittel B-Plan anzuwenden, da dies in diesem Fall eine Verhinderungsplanung wäre. Diese wäre rechtlich bedenklich.

Die Problematik des abzuleitenden Abwassers würde vom Antragsteller durch ein Pumpwerk auf seinem Grundstück gelöst werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat Steindorf erteilt das Einvernehmen zum Vorhaben nach § 36 BauGB, da sich dieses nach § 34 BauGB einfügt.

Abstimmungsergebnis: 2:7