

Sitzungsvorlage

Fachbereich	Bearbeiter/In	Az:	11.09.26
FB 3	Klaus Dincher	Vorlagennummer: 2024-2029/0295	

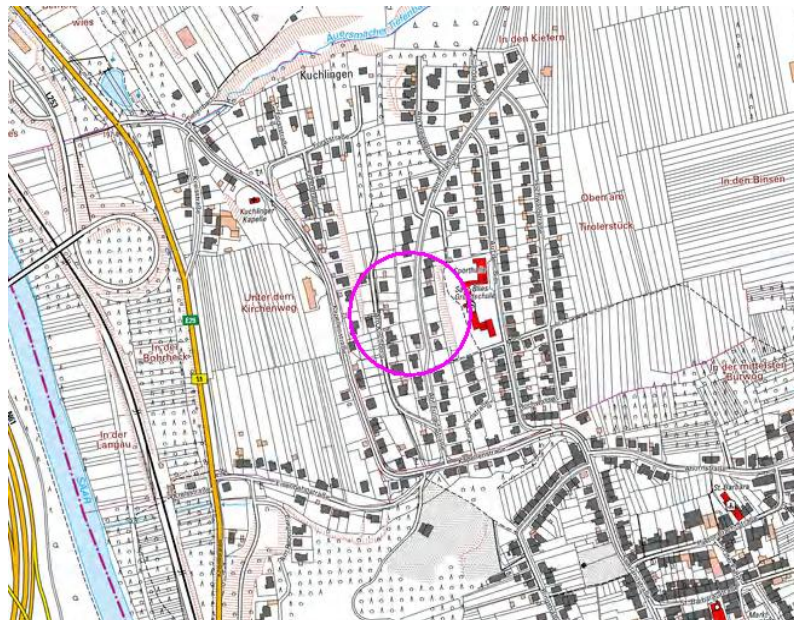
Beratungsfolge	Sitzungs-termin	TOP	Abstimmungsergebnis	Zuständig
Ortsrat Auersmacher	31.08.2026			Vorberatung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Raumordnung, Liegenschaften und Umwelt	03.09.2026			Vorberatung
Gemeinderat	17.09.2026			Beschlussfassung

Beratungsgegenstand:

**Bebauungsplan "Auf dem Bies Kapellenstraße", Ortsteil Auersmacher
- Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 02.07.2026 wurde ein Antrag auf Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Errichtung eines freistehenden Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Parzellenbezeichnung 70/88 gestellt.



Der Bebauungsplan sieht hier eine Hausgruppenbebauung mit drei Gebäuden vor. Das Gebäude „Abt-Fulrad-Straße 11“ (Parzelle 70/46) wurde, unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes inkl. der grenzseitigen Baulinie, bereits errichtet.



(Kataster mit Überlagerung Bebauungsplan)

Die Antragsteller haben bereits im Jahr 2025 mit Schreiben der UBA vom 29.10.2025 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses (Grenzbebauung mit Baulinie gemäß Bebauungsplan) auf dem Grundstück „Abt-Fulrad-Straße 15“ (Parzelle 70/88) erhalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden bei dem Bauantrag eingehalten, so dass die Gemeinde das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB hergestellt hat. Es wurde lediglich einer Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften bzgl. der Änderung der vorgeschriebenen Dachform zugestimmt.

Im April 2026 haben die Antragsteller einen Nachtrag zur o.g. Baugenehmigung mit dem Ziel eingereicht, abweichend von der genehmigten Grenzbebauung ein freistehendes Wohnhaus mit 3,00 m Grenzabstand zu errichten.

Der zuständige Ausschuss hat auf Empfehlung der Verwaltung das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem Nachtrag mit der Begründung, dass eine vergleichbare Befreiung der „seitlichen“ Baulinie im gesamten Bebauungsplangebiet bisher noch nicht erteilt wurde, nicht hergestellt. Eine solche Befreiung würde auch die städtebaulichen Grundzüge des Bebauungsplanes tangieren und somit würden auch die Voraussetzungen des § 31 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen) fehlen. Zudem würde eine bauordnungsrechtliche Konfliktsituation (Überschreitung Abstandsfläche der Hauptgebäude, Öffnungen in Giebelwand, Unterschreitung des Mindestabstandes bei Gebäudeabschlussbrandwänden) entstehen.

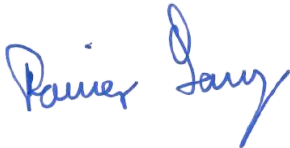
Eine Umsetzung des nun beantragten Vorhabens ist somit nur durch die Änderung des Bebauungsplanes möglich.

Der dem Antrag auf Grundsatzbeschluss zu Änderung des Bebauungsplanes sieht einen Abstand zur Nachbarparzelle 70/43 von über 6,00 m vor. Somit wäre die bauordnungsrechtliche Konfliktsituation aus dem Nachtrag nicht mehr gegeben.

Die grundsätzliche Problematik in diesem Bereich des Bebauungsplanes ist es, dass die Parzellierung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahre 1976 nicht so wie die Darstellung im Bebauungsplan erfolgt ist. Eigentlich hätte damals nach Parzellierung der Baugrundstücke der Bebauungsplan entsprechend anpasst werden müssen.

Da den Antragstellern das Versäumnis aus 1976 nicht angelastet werden kann und gemäß der Darstellung im Lageplan die beiden Nachbargrundstücke 70/43 und 70/90 durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes in ihrer Bebaubarkeit nicht beeinträchtigt werden, kann aus Sicht der Verwaltung dem Antrag auf Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes stattgegeben werden. Die Ausarbeitung der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt in enger Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung und wird den Gemeindegremien zum formellen Änderungsbeschluss und Einleitung des Verfahrens vorgelegt. Die Kosten zur Änderung des Bebauungsplanes tragen die Antragsteller.

Gemäß dem zuvor geschilderten Sachverhalt empfiehlt die Verwaltung den Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes zu fassen.



Rainer Lang
Bürgermeister