

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/703/2017**

Referat:	Baureferat	Datum: 27.06.2017
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:
Weitere Beteiligte:		

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	06.07.2017	öffentlich

### **Bebauungskonzept für das Grundstück Raubersrieder Weg 2 - Errichtung von zwei Doppelhäusern**

#### **Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Großschwarzenlohe Nr. 2, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Überschreitung der nördlichen Baugrenze um ca. 3 m sowie der westlichen Baugrenze um ca. 5 m durch das nördliche Doppelhaus sowie der östlichen Baugrenze durch das südliche Doppelhaus um ca. 4 m, Errichtung der Garagen außerhalb der Baugrenzen;

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in der Vergangenheit bereits mit einer Vielzahl von Bebauungsvorschlägen für das Grundstück befasst. Aufgrund der durchweg hohen Intensität der geplanten Bebauung und der Vielzahl der für die jeweiligen Projekte benötigten Befreiungen sah der Ausschuss schließlich die Grundzüge der Planung als berührt an und hielt in seiner Sitzung vom 02.05.2013 eine Änderung des Bebauungsplanes für erforderlich, sobald für eine zukünftige Bebauung eine Befreiung benötigt würde.

Der seinerzeitige Grundstückseigentümer hatte sich bereit erklärt, die Kosten für die Bebauungsplanänderung zu übernehmen und das Architekturbüro Porschert mit der Überplanung beauftragt. Der Marktgemeinderat hatte daraufhin in seiner Sitzung am 27.11.2014 den Änderungsbeschluss für eine Bebauung des Grundstücks mit Einfamilien- oder Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss gefasst. Die Erschließung des Grundstücks sollte über die Weiherstraße bzw. den Raubersrieder Weg erfolgen und die im Bebauungsplan vorgesehene Verbindungsstraße zwischen Weiherstraße und Raubersrieder Weg entfallen. Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurde das Änderungsverfahren auf Wunsch der Grundstückseigentümer nicht weiter verfolgt. Grundlage für eine Bebauung des Grundstücks ist nach wie vor der Bebauungsplan Großschwarzenlohe in seiner bestehenden Fassung.

Dem jetzigen Eigentümer ist die Beschlusslage bekannt. In seiner Sitzung am 04.05.2017 hat der Bau- und Umweltausschuss dem Antragsteller der Errichtung eines Einfamilienhauses für den eigenen Bedarf unter Befreiungen von den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt, da das Vorhaben grundsätzlich den Planvorstellungen für eine Bebauung des Grundstücks mit Einfamilien- und Doppelhäusern entspricht und die benötigten Befreiungen ihrem Umfang

nach städtebaulich vertretbar sind. Es wurde ausdrücklich auf eine gesicherte Erschließung für das Restgrundstück verwiesen.

Zwischen der Verwaltung und dem Antragsteller haben diverse Termine hinsichtlich der Abstimmung einer angemessenen Bebauung des Restgrundstücks stattgefunden. Er legt nun einen Bebauungsvorschlag mit zwei Doppelhäusern vor. Die Zufahrt erfolgt über den Raubersrieder Weg, die erforderlichen Stellplätze können schlüssig nachgewiesen werden. Der Antragsteller möchte nun klären, ob auf die Durchführung des kosten- und zeitintensiven Änderungsverfahrens verzichtet werden könnte.

Der Bebauungsvorschlag des Antragstellers entspricht grundsätzlich dem Konzept zum Änderungsbeschluss vom 27.11.2014 und damit den Vorstellungen des Marktes Wendelstein für eine Bebauung des Grundstücks. Hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude mit zwei Geschossen und einer Dachneigung von 30 Grad sind auch die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes eingehalten. Bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen durch die Doppelhäuser und Garagen wäre aus Sicht der Verwaltung im Hinblick auf zahlreiche Vergleichsfälle im Gemeindegebiet die Erteilung von Befreiungen städtebaulich vertretbar. Insofern stellt sich auch aus Sicht der Verwaltung die Frage, ob das Änderungsverfahren durchgeführt werden muss.

Bei einer Veräußerung der Grundstücke vor einer Bebauung entsprechend dem vorgelegten Konzept bestünde jedoch die Möglichkeit, dass sich die künftigen Eigentümer nicht an dieses Konzept halten wollen. Für die Bebauung gelten dann weiterhin die Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Dadurch könnten unterschiedliche Doppelhaushälften entstehen. Eine abweichende Bebauung könnte nur verhindert werden, wenn die geplante Bebauung den Festsetzungen des Bebauungsplanes Großschwarzenlohe Nr. 2 in seiner jetzigen Fassung nicht entspricht.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss entscheidet, ob am Änderungsverfahren festgehalten werden soll oder ob einer Bebauung das gemeindliche Einvernehmen unter Erteilung von Befreiungen vom gültigen Bebauungsplan Großschwarzenlohe Nr. 2 in Aussicht gestellt wird, sofern sie dem vorgelegten Plankonzept vom 20.06.2017 entspricht.

#### **Finanzierung:**

./.

#### **Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**

Anfrage mit Bebauungsvorschlag

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister