

Aktenzeichen: 023.121

Fachbereich Planen und Bauen: Lea Krockenberger, Tel. 07062/9042-40

Datum: 13.01.2025

Neubau eines Wohnhauses, Fl.St. 17/2 + 24/1, Große Hasengasse 7, Ilsfeld

<u>Beratung</u>		<u>Beschluss</u>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss am 11.02.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss am 11.02.2025
<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss am	<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss am
<input type="checkbox"/>	Gemeinderat am	<input type="checkbox"/>	Gemeinderat am
<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich
<input type="checkbox"/>	nicht öffentlich	<input type="checkbox"/>	nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
19.11.2024	TA/ö

Befangenheiten:

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Neubau eines 8-Familien-Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.St. 17/2, 24/1, Große Hasengasse 7 in Ilsfeld wird nicht erteilt.

Sachvortrag:

Der Bauherr beabsichtigt den Neubau eines 8-Familien-Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.St. 17/2, 24/1 in der Großen Hasengasse 7 in Ilsfeld. Hierfür hat er einen Bauantrag nach § 52 LBO gestellt.

Bereits in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 19.11.2024 wurde das Bauvorhaben behandelt und es wurde über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB entschieden (Einvernehmen wurde nicht erteilt).

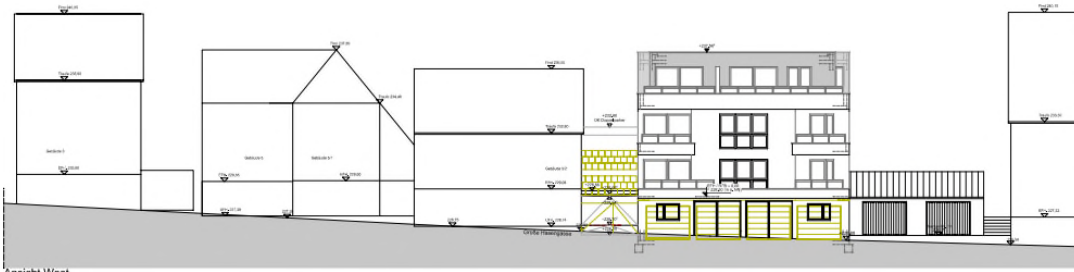
Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Vergnügungsstätten-Verbot-Ortskern“ aus dem Jahre 1991. Die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung (Wohnen) stimmt gem. § 6 BauNVO mit den Vorgaben des Bebauungsplans überein.

Im Übrigen ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Bauvorhaben „zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt...“.

Lageplan



Straßenabwicklung



Da das Einfügen des Bauvorhabens nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB grundsätzlich bejaht werden kann, hat der FB Planen und Bauen dem Technischen Ausschuss am 19.11.2024 vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu o. g. Bauvorhaben zu erteilen.

Von den Mitgliedern des Technischen Ausschusses wurden jedoch insbesondere hinsichtlich der Stellplätze, Zufahrten sowie der Feuerwehr-Erreichbarkeit Bedenken geäußert. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nach ausführlicher Beratung nicht erteilt. Dies wurde dem Baurechtsamt mitgeteilt, welches gleichzeitig um ausführliche Prüfung der Stellplatzsituation gebeten wurde.

Mit Schreiben vom 07.01.2025 wurde der FB Planen und Bauen darüber informiert, dass das Einvernehmen gem. § 36 Abs. 2 BauGB nur aus bestimmten Gründen versagt werden darf (die hier nicht vorliegen). **Das Baurechtsamt hält das Vorhaben für genehmigungsfähig und beabsichtigt, das Einvernehmen der Gemeinde nach § 54 Abs. 4 LBO zu ersetzen.** In einem solchen Fall ist die Gemeinde anzuhören und ihr gem. § 54 Abs. 4 Satz 7 LBO die Gelegenheit zu geben, erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden (*Abhilfegelegenheit*). Die Verwaltung kann die von den Mitgliedern des Technischen Ausschusses in der Sitzung am 19.11.2024 aufgeführten Gründe für die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens sehr gut nachvollziehen und geht nicht davon aus, dass sich die Ansicht des Gremiums seitdem geändert hat. Daher wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu versagen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Neubau eines 8-Familien-Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.St. 17/2, 24/1, Große Hasengasse 7 in Ilfeld wird nicht erteilt.