

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 23.06.2021

Geschäftszeichen 632.6/2021-037

Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 05.07.2021

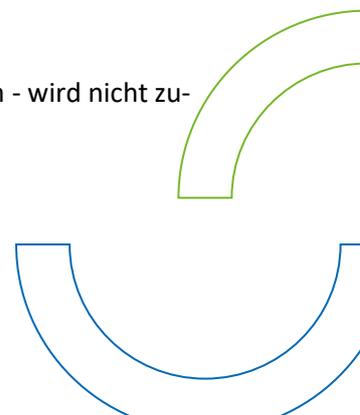
BV 095/2021

Betreff: **Baugesuch  
Erbach, Ersingen, Dellmensinger Straße 18/2 (Mittelstraße Flst. 28/1)  
Abbruch einer Scheune,  
Änderung der Dachneigung des Stallgebäudes,  
Neubau eines Wohnhauses  
Befreiung**

Anlagen: Anlage 0: Übersichtsplan  
Anlage 01: Lageplan  
Anlage 02: UG  
Anlage 03: EG  
Anlage 04: OG  
Anlage 05: DG  
Anlage 06: Schnitt  
Anlage 07: Ansicht Nord  
Anlage 08: Ansicht West  
Anlage 09: Ansicht Süd  
Anlage 10: Ansicht Ost  
Anlage 11: Befreiungsantrag  
Anlage 12: Bebauungsplan  
Anlage 13: Luftbild mit Geltungsberechnung  
Anlage 14: Präsentation im OR Ersingen  
Anlage 15: Entscheidung Ortschaftsrat

### **Beschlussvorschlag**

1. Dem Abbruch einer Scheune sowie der Änderung der Dachneigung des Stallgebäudes wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.
2. Der beantragten Befreiung - Überschreitung Baugrenze mit dem Wohnhaus um 3 m - wird nicht zugestimmt.



3. Dem Neubau des Wohnhauses wird – da der beantragten Befreiung nicht zugestimmt wurde – das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus  
Bürgermeister

## 1. Finanzielle Auswirkungen

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

ja  nein

**Auswirkungen auf den Stellenplan:**

ja  nein

---

## 2. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des seit 1986 rechtskräftigen Bebauungsplans „Dellmensinger Steig“.

Beantragt wird

- der Abbruch einer Scheune,
- die Änderung der Dachneigung des Stallgebäudes,
- der Neubau eines Wohnhauses.

Hinsichtlich des Stallgebäudes ist im Bebauungsplan keine Dachneigung vorgeschrieben, so dass nach Ansicht der Verwaltung diesem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann.

Bezüglich des Wohnhauses beabsichtigen die Bauherren die im Bebauungsplan festgelegte Baugrenze um ca. 3 m (im Mittel) zu überschreiten. Ein entsprechender Befreiungsantrag liegt den Bauvorlagen bei. Als Begründung wird angeführt:

- Das Stallgebäude an der Ecke Dellmensinger Straße / Mittelstraße werde langfristig nicht abgerissen, daher mache die Einhaltung der Baugrenze für das geplante Wohnhaus keinen Sinn.
- Das geplante Wohnhaus liege zwar über der Baugrenze (im Mittel 3 m) aber weiter hinten als die zum Abriss geplante Scheune.
- Städtebaulich vermittele das Wohnhaus zwischen dem Stallgebäude und der Bestandsbebauung.
- Aus den genannten Gründen sei die Überschreitung der Baugrenze städtebaulich vertretbar.

Der Ortschaftsratsrat Ersingen hat am 26.05.2021 über das Bauvorhaben beraten. Von der Verwaltung wurden folgender Beschlussvorschlag als Empfehlung für den Technischen Ausschuss gemacht:

- Der beantragten Befreiung (Überschreitung der Baugrenze um 3 m) wird nicht zugestimmt.
- Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Beide Beschlussvorschläge wurden einstimmig vom Ortschaftsratsrat abgelehnt. Einen eigenen Beschluss hat der Ortschaftsratsrat laut dem übersandten Protokoll jedoch nicht gefasst.

Folgende Ablehnungsgründe (für den Beschlussvorschlag) wurden genannt:

- die innerörtliche Bebauung sei zu unterstützen,
- die vorliegende Planung passe sich gut in den Bestand ein,
- die vorliegende Planung ermögliche eine bessere Flächenausnutzung,
- die Renovierung des Stadel (hier ist wohl das Stallgebäude gemeint) trage zur Verbesserung des Ortsbildes bei, der beplante Bereich erfahre eine Aufwertung.

## **Stellungnahme der Verwaltung:**

### Zum Befreiungsantrag der Bauherren:

Der Umstand, dass das Stallgebäude aktuell nicht abgerissen wird, führt nicht dazu, dass sich andere Bauvorhaben nicht an die Festsetzungen des Bebauungsplans halten müssen.

Bei Aufstellung des Bebauungsplans stand das Stallgebäude bereits. Der Ortschaftsrats Ersingen und der Gemeinderat Erbach haben sich damals bewusst dafür entschieden die festgelegten Baugrenze hinter die damaligen Bestandsgebäude zu legen und nicht die bestehenden Hausfronten aufzunehmen.

Nachdem sich die meisten (bis auf wenige bewilligte vertretbare Befreiungen) an der Dellmensinger Straße gelegenen Bauvorhaben an die festgesetzte Baugrenze gehalten haben, ist die Annahme, das geplante Wohnhaus vermittele zwischen dem Stallgebäude und der Bestandsbebauung und es liege auch weiter hinten als die zum Abriss beantragte Scheune keine ausreichende Begründung für eine so erhebliche Abweichung.

### Zur Entscheidung des Ortschaftsrats:

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass durch die beantragte Überschreitung der Baugrenze um 3 m die Grundzüge der Planung betroffen sind, insbesondere da der Gemeinderat im Bebauungsplan entlang der Dellmensinger Straße die Baugrenze hinter den bestehenden Gebäuden festgelegt hat.

Auf Grund der Entscheidung des Ortschaftsrats – diese wurde trotz fehlendem Beschluss dahingehend interpretiert, dass der Ortschaftsrats der Befreiung zustimmen möchte – hat sich die Verwaltung an das Landratsamt Alb-Donau-Kreis gewandt.

Vom Baurechtsamt wurde folgendes mitgeteilt:

Das geplante Wohnhaus überschreitet die Baugrenze deutlich. Falls die Gemeinde das Einvernehmen zu einer Befreiung erteilen sollte, muss das Gremium ausführlich begründen

- weshalb die Grundzüge der Planung durch diese stattliche Überschreitung nicht berührt werden,
- weshalb dies städtebaulich vertretbar sein soll oder
- worin die nicht vertretbare Härte liege.

Die vom Ortschaftsrats vorgetragenen „Ablehnungsgründe“ sind zwar nachvollziehbar. Der Bebauungsplan und der Grundstückszuschnitt des Baugrundstücks ermöglichen jedoch eine planungskonforme Bebauung des Grundstücks. Einer Bauausführung (zwar mit größerem Abstand zur Dellmensinger Straße) steht nichts im Wege.

Gerade weil sich alle anderen Grundstückseigentümer entlang der Dellmensinger Straße an die Baugrenze gehalten haben (bis auf wenige geringfügige vertretbare Befreiungen), passt sich das geplante Wohnhaus nicht in den Bestand ein. Hier stellt sich auch die Frage, wo das nächste Gebäude stehen soll, wenn das Stallgebäude doch einmal abgerissen wird. An den festgesetzten Baugrenzen wird man sich dann nicht mehr orientieren können.

Die Renovierung des Stallgebäudes hat nichts mit der gewünschten Überschreitung der Baugrenze zu tun.

Nachdem

- auch das Baurechtsamt für die beantragte Befreiung die Grundzüge der Planung als betroffen ansieht,
- die Zustimmung zur Befreiung (Überschreitung 3 m) erhebliche Auswirkungen auf künftige Bauanträge innerhalb des Geltungsbereichs hätte,
- und es ehemaligen Bauherren kaum vermittelbar ist, weshalb nicht bereits bei früheren Bauvorhaben erheblich größere Überschreitungen der Baugrenze zugelassen wurden (Gleichbehandlungsgrundsatz),
- die Bewilligung der Befreiung für eine spätere Bebauung des Stallstandorts erhebliche Probleme (auch im Hinblick auf die Mittelstraße) mit sich bringt,

empfiehlt die Verwaltung der beantragten Befreiung nicht zuzustimmen.

Die Frist für die Stellungnahme der Gemeinde läuft am 12.07.2021 ab.