

# Gemeinde Nordheim

---

Auszug  
aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des  
Technischen Ausschusses  
am 21. September 2015

- Anwesend:** Bürgermeister Schiek und 9 (von 9) Mitglieder des TA
- Entschuldigt:** GR Perrot dafür GR Donnerbauer, GR Altmann bis 19.15 Uhr (zu § 2 b) anwesend)
- Außerdem anwesend:** AR Langer, AR Schmidt, GI Zeh, GI Sittner, Verwaltungspraktikantin Frau Feige, GR Susan Müller (als ZuhörerIn) und 10 Zuhörer
- Schriftführer:** GI Schädler
- Beginn / Ende:** 19.00 Uhr / 20.10 Uhr

## § 2 Bausachen

### e) Flurstück 4129, Uhlandstraße 2; Neubau von vier Eigentumswohnungen mit sieben Garagenstellplätzen und drei Stellplätzen im Freien

Dem Technischen Ausschuss liegt zu diesem Tagesordnungspunkt die öffentliche Sitzungsvorlage 81/2015 vor.

Herr Schädler erläutert das Vorhaben anhand der Vorlage. Im Vergleich zur letzten Planung haben sich noch einmal Änderungen ergeben. Die bisher vorgesehenen Carports entfallen und die Anordnung der Stellplätze hat sich verändert. In der aktuellen Planung sind drei Stellplätze direkt im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Außerdem soll auch eine Tiefgarage geschaffen werden. Das Gebäude hat sich von den Außenmaßen insgesamt noch einmal verringert. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde von fünf auf vier reduziert.

Insgesamt ist aus Sicht der Verwaltung und des Landratsamtes ein Einfügen des Vorhabens in die Umgebungsbebauung gegeben.

Die Überschreitung der Baulinie mit der Tiefgarage ist unkritisch, da sie unterirdisch liegt. Ein Teil der Tiefgarage, des Kinderspielplatzes und der Treppenanlage, die drei Stellplätze im Freien, der Müllabstellplatz und eine Stützmauer befinden sich in der Bauverbotsfläche.

Herr Schädler geht anschließend auf ein Schreiben des Landratsamtes ein, in dem dieses um nochmalige Beschlussfassung bittet, da das Einvernehmen bereits beim letzten Mal rechtswidrig versagt wurde. In der jetzigen Form ist das Vorhaben aus Sicht der Baurechtsbehörde ebenfalls genehmigungsfähig. Sollte das Einvernehmen erneut versagt werden, wäre das Landratsamt verpflichtet, das Einvernehmen zu ersetzen. Die Dachform ist kein Kriterium des sich Einfügens nach § 34 BauGB. Die Trauf- und Firsthöhen im Vergleich zum Bestandsgebäude werden eingehalten bzw.

sogar unterschritten. Die Anzahl der Wohneinheiten ist ebenfalls kein Kriterium für die Beurteilung der Frage, ob sich ein Vorhaben im Sinne von § 34 BauGB einfügt oder nicht und kann damit nicht als Grund für ein versagtes Einvernehmen herangezogen werden.

Aus Sicht der Verwaltung sollte daher ein Einvernehmen erteilt werden.

Der Vorsitzende stellt im Folgenden klar, dass die Einwendungen der Angrenzer zu den bisherigen Planungen auch weiterhin gelten und das Landratsamt darüber entscheiden muss. Danach besteht die Möglichkeit, weitere Rechtsmittel einzulegen. Da sich das Bauvorhaben nach der Umplanung positiver für die Angrenzer darstellt, teilte die Baurechtsbehörde auch im Vorfeld mit, dass keine erneute Nachbarbeteiligung notwendig ist.

Aus Sicht von GR Willy hat der Technische Ausschuss praktisch keine Entscheidungsmöglichkeit mehr.

GR Seifert fragt nach, was passieren würde, wenn der Technische Ausschuss das Einvernehmen erneut versagt. Sie ist auch weiterhin der Ansicht, dass sich das Vorhaben aufgrund der Form nicht in die Umgebung einfügt.

Der Vorsitzende erwidert, dass er dem Beschluss dann innerhalb einer Woche widersprechen müsste. Anschließend würde der Gemeinderat über das Bauvorhaben entscheiden. Sollte dort erneut kein Einvernehmen erteilt werden, müsste die Rechtsaufsichtsbehörde eine Entscheidung treffen.

GR Donnerbauer spricht sich dafür aus, das Einvernehmen zu erteilen.

Der Vorsitzende erinnert daran, dass bereits die vorhergehende Planung genehmigungsfähig gewesen wäre. Der Bauherr hat jedoch erneut umgeplant und ist den Angrenzern damit noch einmal ein Stück entgegengekommen. Im schlimmsten Fall könnten Verzögerungen, die der Bauherr trotz Rechtsanspruch auf Genehmigung hinnehmen muss, zu Schadensersatzforderungen führen.

Bei 6 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen ergeht folgender mehrheitlicher

**B e s c h l u s s:**

- 1) Das Einvernehmen zu den erforderlich werdenden Befreiungen wird nach § 36 i. V. mit § 31 BauGB erteilt.
  - 2) Das Einvernehmen nach § 36 i. V. mit § 34 BauGB wird erteilt.
-