



Vorlage Nr.: 037/2026

Federführung: Bauamt	Datum: 09.03.2026
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 632.21:Bauanträge im Jahr 2025/E-25111546

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	17.03.2026	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage
Einvernehmen zu Bauanträgen

- Flurstücksneuordnung
- Abbruch des Schuppens
- Neubau eines Wohnhauses mit Garage
- Befreiungen
- Adlergasse 10 (Flst. Nr. 171)

Sachverhalt:

Die Antragstellerin plant die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem bestehenden Untergeschoss der Adlergasse 10. Voraussetzung ist der Abbruch des westlich gelegenen Schuppens und eine Flurstücksneuordnung, bei der die Grundstücksgrenzen zu den angrenzenden Grundstücken im Norden, Westen und Süden neu geordnet und ein Flurstückstausch vollzogen werden. Ziel ist es, eine Neubebauung des Grundstücks Adlergasse 10 im Rahmen der geltenden baurechtlichen Vorschriften und Festsetzungen zu ermöglichen.

Das Grundstück sowie die im Folgenden genannten Flächen liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Schöckinger Pfäde“, rechtskräftig seit 1993. Am 28.09.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans gefasst und am 30.09.2021 bekanntgemacht. Weil es bislang jedoch zu keiner Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde bezüglich eines städtebaulichen Konzepts zur Neuordnung kam und der Aufstellungsbeschluss bloß eine Abgrenzung des potentiellen Geltungsbereichs umfasste, gelten weiterhin ausschließlich die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans. – Bisherige Planungen für einen Neubau waren deshalb nicht genehmigungsfähig, zumal der baurechtliche Bestandsschutz durch einen Teilabbruch bereits verloren ging.

Inzwischen konnte eine Einigung bezüglich eine Flurstücksneuordnung zugunsten der Grundstücke Adlergasse 2 und 10, als auch des Flst. 183 der Gemeinde erzielt werden. Durch die Veränderung der Grundstücksgrenzen werden nun die erforderlichen Grenzabstände zugunsten der Adlergasse 2 (Flst. 161/1) gewährleistet und das Grundstück Adlergasse 10 (Flst. 171) gewinnt erforderliche Flächen für eine sinnvolle Bebaubarkeit. Auch die Gemeinde erlangt einen Zugang zur rückwärtigen Fläche (Flst. 183) über einen 3 m breiten Grundstücksstreifen bis zum öffentlichen Stichweg. Das Flst. 147/22 wird den beiden Flurstücken Nr. 171 und 183 teilweise zugeschrieben, so dass zwei Pkw-Stellplätze bei der Gemeinde verbleiben sowie ein Stellplatz und die Gartenfläche im Kurvenbereich zukünftig zur Adlergasse 10 gehören werden.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einzelgarage im bestehenden Untergeschoss und Pkw-Stellplatz auf der südlichen Fläche am Stichweg. Das neue Erd-, Ober- und Dachgeschoss wird etwas nach Süden versetzt neu errichtet, um die notwendigen Abstandsflächen einzuhalten. Der Neubau wird vergleichsweise schmal, was bei einer festgesetzten Satteldachneigung von 40° bis 45° an der tiefsten Stelle zu einer Überschreitung der mit 6,50 m festgesetzten Traufhöhe (TH 2) um 1,58 m führt. Städtebaulich ist eine entsprechende – nicht nur geringfügige – Überschreitung der Traufhöhe jedoch vertretbar, da die Dachlängsseite der Adlergasse 2 optisch auf die Giebelseite der zukünftigen Adlergasse 10 trifft und so kein Traufhöhenversatz merklich sein wird. Ein weiterer Grund ist das starke West-Ost-Gefälle des Stichwegs und das etwas geringere Süd-Nord-Gefälle der Adlergasse selbst, was eine Anpassung der EFH und somit architektonisch eine höhere Traufe an den tiefer liegenden Fassadenkanten erfordert, da der Hauseingang nicht an der Adlergasse, sondern am Stichweg vorgesehen ist. Dabei wird die festgesetzte Firsthöhe allerdings nicht überschritten; das Dachgeschoss auch nicht als Vollgeschoss ausgebaut.

Zwei Lichtschächte befinden sich außerhalb der Baugrenze, liegen jedoch in keinem Pflanzgebiet, weshalb eine Befreiung städtebaulich vertretbar erscheint, ebenso wie eine Befreiung zugunsten der Wärmepumpe, welche vor der östlichen Baulinie vorgesehen ist. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu befürchten, da die Lichtschächte von der Straße aus nicht erkennbar sind und das Außengerät der Wärmepumpe nicht als Anbau in Erscheinung tritt. Ebenso kann der Dachvorsprung Richtung Süden von der Baurechtsbehörde zugelassen werden, da Konflikte mit einer zukünftigen Bebauung entlang des Stichwegs ausgeschlossen werden kann.

Laut Bebauungsplan sind nur Hausgruppen zulässig. Aufgrund der uneinheitlichen Bestandsbebauung und den brandschutzrechtlichen Herausforderungen bei Durchsetzung einer Anbauverpflichtung kann von dieser Festsetzung befreit werden. Sie erscheint zwar städtebaulich wünschenswert, erscheint allerdings nur im Zuge einer Neubebauung sämtlicher Flächen umsetzbar zu sein.

Weil das Bauvorhaben nun keine Übernahme von Baulasten zulasten der angrenzenden Flurstücke mehr erfordert, die übrigen, städtebaulich relevanten Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten und sogar zwei Pkw-Stellplätze eingerichtet werden, empfiehlt die Verwaltung nun das Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen zu erteilen, um eine Genehmigung durch die Baurechtsbehörde zu ermöglichen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt der Flurstücksneuordnung vorbehaltlich einer zivilrechtlichen Einigung zu und nimmt das Bauvorhaben erneut zur Kenntnis, welches nun keiner Baulasten mehr bedarf.

Der Gemeinderat beschließt auf dieser Grundlage, das Einvernehmen zu folgenden Befreiung nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen:

- Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) im Sinne einer Orientierung am Niveau des Stichwegs,
- Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe – aufgrund der ausgeprägten Geländeprofile und schmalen Bauweise – um bis zu 1,58 m, sofern die festgesetzte Firsthöhe für das Gebäude nicht überschritten wird,
- Überschreitung der Baugrenze mit den Lichtschächten und des Dachvorsprungs nach Süden,
- Überschreitung der Baulinie durch das Außengerät der Wärmepumpe nach Osten sowie
- Errichtung eines freistehenden Einzelgebäudes, statt einer Hausgruppe.

Finanzierung:

-

Letzte Beratung:

AUT 26.11.2024, Vorlage Nr. 116/2024 (Versagtes Einvernehmen zu diversen Befreiungen)

AUT 23.05.2023, Vorlage Nr. 055/2023 (Kenntnisnahme Aufstockungsvorhaben)

Anlagenverzeichnis:

Lageplan, Ansichten, Schnitt und Grundrisse sowie Traufhöhenvergleich Luftbild/Skizze