

Aktenzeichen: 023.121

Fachbereich Planen und Bauen: Isabelle Hupbauer, Tel. 07062/9042-42

Datum: 09.11.2023

Bauvoranfrage Neubau eines Wohnhauses, Flst. 2782, Vorstadtstraße, Ilsfeld

| <u>Beratung</u> | | | <u>Beschluss</u> | | |
|-------------------------------------|-----------------------|---|-------------------------------------|-----------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Technischer Ausschuss | am 21.11.2023 | <input checked="" type="checkbox"/> | Technischer Ausschuss | am 21.11.2023 |
| <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 type="checkbox"/> nicht öffentlich | <input checked="" type="checkbox"/> | öffentlich | <input type="checkbox"/> nicht öffentlich |

Bisherige Sitzungen

| Datum | Gremium |
|-------|---------|
| ./. | |

Befangenheiten:

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flst. 2782, Vorstadtstraße in Ilsfeld wird versagt.

Sachvortrag:

Der Bauherr beabsichtigt den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flst. 2782 in der Vorstadtstraße von Ilsfeld.

Hierzu hat der Bauherr eine Bauvoranfrage nach § 57 LBO eingereicht. Nach den Angaben im Antrag auf Bauvorbescheid soll das Wohnhaus die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplangebietes „Krummes Land“ einhalten.

Bauzeichnungen sind nicht beigelegt.



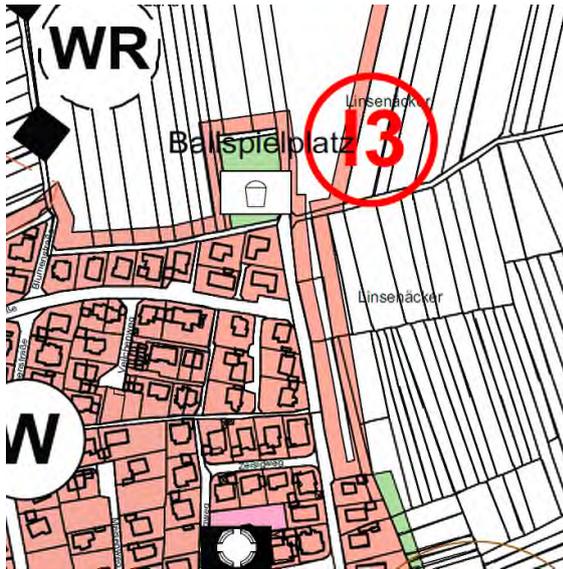
Auszug aus dem Bebauungsplan „Krummes Land, 1.Änderung“:



Das Grundstück befindet sich im Außenbereich von Ilsfeld. Das Bauvorhaben ist als „sonstiges Bauvorhaben“ nach § 35 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen. Eine Privilegierung für Vorhaben i.S.d. § 35 Absatz 1 BauGB liegt nicht vor.

Das Baugrundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Bauerwartungsland“ ausgewiesen.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan:



Den Antragsunterlagen liegt eine Vereinbarung zwischen Bauherren und der Gemeinde Ilsfeld vom 12.10.2012 bei, die dieser Vorlage als nichtöffentliche Anlage beigelegt ist. Aus Bestandteilen dieser Vereinbarung leitet der Bauherr einen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung unter bauplanungsrechtlicher Einbeziehung des Grundstücks in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil („Innenbereich“ nach § 34 BauGB) für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses/ Doppelhauses ab.

Nach Einschätzung der Verwaltung sowie nach Einschätzung einer durch die Verwaltung hinzugezogenen Rechtsberatung ist diese „Zusicherung“ in der oben beschriebenen Vereinbarung nichtig. Diese Zusicherung hätte nie erteilt werden dürfen. Ein Anspruch auf Baugenehmigung besteht insofern nicht.

Gemäß § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB besteht auf die Aufstellung von Bebauungsplänen ebenfalls kein Anspruch. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

In 2019 wurde ein Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplangebiet „Östlich Vorstadtstraße“ nach § 13 b BauGB gefasst, der in 2021 wiederholt wurde. Das Bebauungsplanverfahren wurde seitdem nicht weiterverfolgt. Durch die aktuelle Rechtsprechung zu Bebauungsplänen und Baugebieten nach § 13 b BauGB kann das begonnene Verfahren nicht rechtmäßig nach § 13 b BauGB abgeschlossen werden. Es wurde demnach kein Baurecht „geschaffen“, dass das Grundstück bebaubar macht.

Zusammenfassend befindet sich das Bauvorhaben nach planungsrechtlichen Gesichtspunkten im Außenbereich.

Das Einvernehmen ist zu versagen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flst. 2782, Vorstadtstraße in Ilsfeld wird versagt.