Drucks.Nr.	2026/104

Sitzungsvorlage in Bausachen

Aktengruppe: FB 3 Al 632.261		Anlagen: 1
Fachbereich Bauen und Umwelt	Sachbearbeiter: Albig, Roland	Datum: 12.10.2026

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss Ja / Enth./ Nein
Ausschuss für Technik und Umwelt	03.11.2026	öffentlich	/ /

Bauvorhaben:

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Änderung der Wohnungsaufteilung von 2 Wohnungen in 4 Wohnungen, Untere Sonnenhalde 10 in Ebersbach an der Fils

Rechtsgrundlagen der Beurteilung nach BauGB:

X	§ 30	Bebauungsplan: „Untere Sonnenhalde / Bachstraße“		
	§ 33	künftiger Bebauungsplan		
	§ 34		Baulinienplan vorhanden	
	§ 35		Landwirtschaft	sonst. Vorhaben

X	Befreiung erforderlich
	Ausnahme erforderlich

Art der Befreiung/Ausnahme:

Befreiung von den Festsetzungen über die Anzahl der zulässigen Wohnungen

Vom Bau- und Umweltamt wird beantragt:

X	Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, **zuzustimmen.**
	Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, **nicht zuzustimmen.**

Begründung:

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, der auch zur Regelung der Bebauung in dieser Baulücke erlassen wurde, wurde das Vorhaben mit zwei sehr groß über jeweils 2 Ebenen reichende Wohnungen genehmigt. Das Vorhaben geht nun seiner Fertigstellung entgegen.
Aufgrund einer Anfrage im Zusammenhang mit der Ausschreibung der Wohnungen auf einem Immobilienportal kam die Frage nach der tatsächlichen Wohnungsanzahl auf. Das Thema wurde mit dem Bauherrn erörtert und dabei festgestellt, dass das Vorhaben planmäßig ausgeführt wurde und die Wohnungen großen Familien oder Wohngemeinschaften angeboten werden sollen.
Nachdem die Wohnungen auf anders aufgeteilt werden können und somit vier Wohnungen entstehen könnten wurde nunmehr vor dem Hintergrund des sog. „Bauturbos“ eine Befreiung gem. § 31. Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB beantragt.

Nachdem die Regelungen des Bau-Turbo den Wohnungsbau und das Wohnungsangebot forcieren sollen und damit auch im Einzelfall einerseits und in einer Gesamtbetrachtung andererseits Regelungen zugunsten des Wohnungsangebots auf den Prüfstand gestellt werden müssen, ist die Verwaltung im vorliegenden Fall zu Auffassung gelangt, dass trotz der kontroversen Diskussionen im Bebauungsplanverfahren und den daraus entstandenen Festsetzungen, aus heutiger Sicht dem Wohnungsangebot der Vorrang eingeräumt werden und eine entsprechende Befreiung erteilt werden sollte. Nicht unerwähnt bleiben soll, dass die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können.

Roland Albig