

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
63/282/2019

**Errichtung eines Einfamilienhauses;  
Hahnemannstraße 20; Fl.-Nr. 1209/56; Gemarkung Erlangen;  
Az.: 2019-798-VV**

| Beratungsfolge  | Termin     | Ö/N | Vorlagenart | Abstimmung |
|---|------------|-----|-------------|------------|
| Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb | 03.12.2019 | Ö   | Beschluss   |            |

## Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

## I. Antrag

Dem Bauvorhaben wird nicht zugestimmt.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen ruft das Bauvorhaben hervor?)

Bebauungsplan: 111/1.Deckblatt

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Widerspruch zum 2 Vollgeschosse, festgesetzte Geschossanzahl I;

Bebauungsplan: Dachform Flachdach, festgesetzt Satteldach

### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Geplant ist, das bestehende Gebäude abzubauen und ein Einfamilienhaus zu errichten.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 111/1. Deckblatt. Auf den Beschluss des BWA vom 28.11.2017 sowie auf den Aufstellungsbeschluss des UVPa vom 17.04.2018 zur Änderung der Bebauungspläne Nr. 111 und 111/1. Deckblatt, den Bebauungsplan im Regelverfahren und nicht nach § 13 BauGB zu ändern, wird verwiesen.

Eine Befreiung von der Zahl der Vollgeschosse wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung dadurch berührt würden. Ein Grundzug der Planung war die Einhaltung der eingeschossigen Bebauung, die durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise zum Ausdruck kommt. Die als Grundzug der Planung aufgeführte eingeschossige bzw. zwingend erdgeschossige Bebauung zeigen sich sowohl im Bebauungsplan Nr. 111 als auch im hier anzuwendenden 1. Deckblatt. Einer Befreiung stehen auch städtebauliche Belange entgegen, denn so würden Abweichungen von der festgesetzten Geschosszahl sowie der Dachform eine negative Beeinträchtigung der homogenen Dachlandschaft und des Ortsbildes im Geltungsbereich des Deckblattes nach sich ziehen.

Diese Beurteilung aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes hat nach wie vor unverändert Gültigkeit, obwohl im Jahr 2018 entgegen der Rechtsauffassung der Bauverwaltung eine Baugenehmigung für die Anwesen Ebrardstr. 88/88a erteilt wurde, die diese Befreiungen umfasste.

Die Zulässigkeit von Vorhaben während der Aufstellung / Änderung eines Bebauungsplanes richtet sich nach § 33 BauGB. Voraussetzung ist die sog. Planreife. Lediglich der Aufstellungsbeschluss reicht hierzu nicht aus. Vielmehr muss das gesamte Beteiligungsverfahren auf Grundlage eines Entwurfes samt Umweltbericht abgeschlossen sein. Die Erteilung einer Genehmigung im Vorgriff auf einen zukünftigen Bebauungsplan ohne die sog. Planreife wäre daher rechtswidrig. Der erforderliche Verfahrensstand, u.a. auch mit Beteiligung der Öffentlichkeit, liegt nicht vor.

Die Erteilung einer rechtswidrigen Baugenehmigung birgt ein erhöhtes Klagerisiko durch betroffene Nachbarn. Diese haben den Bauantrag nicht unterschrieben. Im o.g. Fall Ebrardstr. 88/88a wurde die zulässige Nachbarklage vom Verwaltungsgericht als unbegründet zurückgewiesen, da durch Bebauungsplan geschützte nachbarliche Belange nicht verletzt waren.

**Anlagen:** Lageplan  
Ansichten  
Fotos

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle  
V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift  
VI. Zum Vorgang