

# Beschlussvorlage

01/2015/0370

Federführung:	Bauverwaltung	Datum:	30.07.2015
Bearbeiter:	Birgit Jost	AZ:	6024-B15-5A8B

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	16.09.2015	öffentlich

## **Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Garage – Fl.Nr. 196/67 Gemarkung Epfach – Landsberger Straße 8a**

### **Sachverhalt:**

Für die Fl.Nr. 196/67 der Gemarkung Epfach wurde die Genehmigung o.g. Bauvorhabens beantragt (Art. 68 BayBO).

Die Errichtung bedarf grundsätzlich der Baugenehmigung, soweit nichts anderes bestimmt ist (Art. 55 Abs. 1 BayBO).

Verfahrensfreiheit nach Art. 57 BayBO liegt nicht vor.

Oben genanntes Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 BauGB).

Im Dezember 2012 wurde bereits ein Bauantrag gestellt und genehmigt (Nr. im Bau-/Abgrabungsverzeichnis der Gemeinde 031-2012, Nr. im Bau-/Abgrabungsverzeichnis des Landratsamtes B-59-2013-2). Der Bescheid des Landratsamtes erging am 22.03.2013 an die Grundstückseigentümer. Besonderes Augenmerk lag hier auf einer privatrechtlichen Vereinbarung (notariell beurkundet), zwischen dem Bauherrn und der Gemeinde. Die Grundstückseigentümer sind danach verpflichtet, das Baugrundstück mit einem Betriebsgebäude zum Betrieb eines Unternehmens im Sinne von § 5 Abs. 2 Nummern 5 – 9 Baunutzungsverordnung zu bebauen, ggf. samt einer Wohnung, deren Wohnfläche nicht größer sein darf, als die Nutzfläche der gewerblich genutzten Anlagen.

Im Januar 2015 wurde eine Tektur eingereicht (Nr. im Bau-/Abgrabungsverzeichnis der Gemeinde 001-2015), die im Genehmigungsverfahren behandelt werden konnte.

Nun ist erneut eine Tektur zur Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses eingereicht worden. Diese entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Eichat“. Eine Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO kommt somit nicht in Betracht. Das Bauvorhaben weicht hinsichtlich der vorgegebenen Farbe der Dacheindeckung vom Bebauungsplan ab. Es ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig.

Die Gemeinde kann nach Art. 63 Abs. 3 BayBO nur über Befreiungen in verfahrensfreien Angelegenheiten entscheiden. Über Befreiungen vom Bebauungsplan kann in diesem

Fall also nur die Bauaufsichtsbehörde (=LRA) entscheiden (Art. 63 Abs. 1 u. 2 BayBO).

Die Erschließung ist gesichert durch die Zufahrt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die zentrale Wasserversorgung und zentrale Abwasserbeseitigung im Trennsystem.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen ist zu erteilen.

Ebenfalls wird das Einvernehmen zu Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

**Anlagen:**

Antrag und Beschreibung

Planzeichnung