



## Beschlussvorlage

Vorlagennummer

**099/24**

**Status:** öffentlich

**BV-Nr. 004-24, Bauvorhaben zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 5/69, Sommeraublick 21, St. Georgen-Brigach**

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>24.09.2024</u>
-------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
20.11.2024	Technischer Ausschuss

### Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen für folgende Befreiung vom Bebauungsplan „Glashöfe“ wird erteilt:

Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 166,8 m<sup>2</sup> um ca. 13,08 m<sup>2</sup> (entspricht 7,8 %).

Michael Rieger  
Bürgermeister

**Sachverhalt:**

Die Stadt St. Georgen wird nach § 53 Abs. 3 LBO zum Bauantrag gehört und hat über das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zu entscheiden.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Glashöfe“. Für folgende Befreiung vom Bebauungsplan ist das Einvernehmen durch den Technischen Ausschuss erforderlich:

Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 166,8 m<sup>2</sup> um ca. 13,08 m<sup>2</sup> (entspricht 7,8 %).

Bis die vorgelegte Planung für dieses Baugesuch entstanden ist, ging einige Zeit ins Land, da in den ersten Unterlagen eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 37 % (= 61,14 m<sup>2</sup>) geplant war. Hierfür wurde ein Befreiungsantrag gestellt, der jedoch nicht erteilt werden kann, da wir uns in einem Bebauungsplan befinden, der 2020 im beschleunigten Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB aufgestellt wurde. Voraussetzung für die Anwendung des § 13b BauGB war, dass nicht mehr als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche überbaut werden dürfen. Um diesen Höchstwert nicht zu überschreiten, wurde im Bebauungsplan die Grundflächenzahl für verschiedene Bereiche recht niedrig mit 0,2, 0,3 und 0,4 angesetzt. Mit dieser Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl wurde in der Summe eine GRZ von 9.609 m<sup>2</sup> erreicht. Jede Überschreitung der Grundflächenzahl erhöht unsere Grundfläche im Gesamten und bringt uns in Schwierigkeiten, weil die Grundflächenzahl von 10.000 m<sup>2</sup> insgesamt nicht überschritten werden darf. Daher hat die Verwaltung Bauherr und Planverfasser aufgefordert, die Planungen so zu korrigieren, dass die Grundflächenzahl nur geringfügig überschritten wird. Mit einer Überschreitung um 7,8%, d.h. um 13,08 m<sup>2</sup>, kann die Verwaltung mitgehen und dem Technischen Ausschuss empfehlen die Befreiung zu erteilen.

Die Verwaltung schlägt vor das Einvernehmen zu erteilen, da die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind.

---

---

**Anlagen:**

Lageplan  
Schnitt  
Ansichten

---