

## VORLAGE

| Gremium                  | Status     | Datum |
|--------------------------|------------|-------|
| Ortsgemeinderat Dausenau | öffentlich |       |

### **Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Dausenau, Auf dem Werth Errichtung einer Doppelgarage**

**Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 25. November 2025**

Hinweis:

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschlussgründe wird hingewiesen. Alle Mandatsträger sind verpflichtet, dem Vorsitzenden vor Beginn der Beratungen (gegebenenfalls) bestehende Ausschlussgründe mitzuteilen.

**Sachverhalt:**

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage 5 DS 16/ 0108 vom 16.07.2021 und der im Rahmen der Corona-Krise im Umlaufverfahren am 07.09.2021 getroffenen Entscheidung, dem Vorhaben „Doppelgarage“ und der hierzu erforderlichen Bebauungsplanänderung in Verbindung mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (*Kostenübernahme durch Antragsteller*) zuzustimmen. Der Antragsteller zog seinerzeit die Bauvoranfrage zurück.

Aktuell hat der Antragsteller die Bauvoranfrage zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der geplanten Errichtung einer Doppelgarage in Dausenau, Auf dem Werth, Flur 34, Flurstück 59 erneut eingereicht. Der Bauherr plant die Errichtung einer 6,99 m breiten und 6,49 m tiefen eingeschossigen Doppelgarage. Mit der Bauvoranfrage möchte der Eigentümer erneut klären, unter welchen Voraussetzungen das Vorhaben umsetzbar ist und eine Bebauung möglich wird.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mittlerer Röder“ der Ortsgemeinde Dausenau, so dass sich die Zulässigkeit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Dem Antrag kann **nicht** zugestimmt werden, da das Vorhaben außerhalb der Baugrundstücke innerhalb einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit vorhandenem Baum- und Strauchbestand, der erhalten bleiben muss, liegt. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden.

*Wenn ein Bauvorhaben nach bauplanungsrechtlicher Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) unzulässig ist und keine Ausnahmen oder Befreiungen erteilt werden können, so kann eine Baugenehmigung nur in Aussicht gestellt werden, wenn eine entsprechende Bauleitplanung (Bebauungsplan, Klarstellungssatzung) erfolgt. Nach den Leitlinien des BauGB ist die bauliche Entwicklung der Gemeinde grundsätzlich durch Bauleitplanung vorzubereiten und zu leiten. Zur Realisierung des Vorhabens wäre hier eine entsprechende Bauleitplanung durch die Ortsgemeinde Dausenau erforderlich.*

Der Bauherr kann die Änderung des Bebauungsplanes bei der Ortsgemeinde Dausenau beantragen. Die Ortsgemeinde kann im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes in Verbindung mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zustimmen.

Über die Zulässigkeit eines Vorhabens entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Dausenau als erteilt, wenn nicht bis zum 25. November 2025 widersprochen wird.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Von Seiten der Ortsgemeinde Dausenau wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Errichtung einer Doppelgarage in Dausenau, Auf dem Werth, Flur 34, Flurstück 59 versagt.**

**Die Ortsgemeinde Dausenau stellt dem Antragsteller in Verbindung mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, die Zustimmung zur Änderung des Bebauungsplans in Aussicht.**

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister