

Beratungsvorlage:

☐ der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP	am
☐ der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP	am
☒ der öffentlichen BA-Sitzung	TOP 10.3	am 11.11.2025
☒ der öffentlichen GR-Sitzung	TOP 11.10	am 18.11.2025

TOP:**Wohnhof im Baugebiet Nadelhof (Flst. Nrn. 92/50-92/55 und Nrn. 92/59-92/63 der Gemarkung Stegen) - Beratung und Beschlussfassung über Anpassungen in den Kaufverträgen****Sachverhalt:**

Am 22.10.2025 hat ein weiteres Abstimmungsgespräch zwischen den potenziellen Käufern der Grundstücke im Wohnhof im Baugebiet Nadelhof, badenovaKONZEPT und der Gemeindeverwaltung stattgefunden. Hierbei wurden die noch zu klärenden Punkte vor Unterzeichnung der Kaufverträge abgestimmt.

Insbesondere gab es noch Abstimmungsbedarf hinsichtlich der Anzahl der erforderlichen Stellplätze, der GRZ-Thematik der Mittelhäuser sowie bei der einheitlichen Bebauung, welche in den bisherigen Kaufvertragsentwürfen festgesetzt ist.

Nach bestehender Rechtslage wären für die 11 Grundstücke im Wohnhof 22 Stellplätze erforderlich. Es ist nicht möglich, diese Anzahl an Stellplätzen auf den Flächen des Wohnhofes unterzubringen. Daher hat die Gemeindeverwaltung eine Vereinigungsbaulast hinsichtlich der Berechnung der erforderlichen Stellplätze bei der Baurechtsbehörde des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald beantragt. Diese hat zur Folge, dass 17 Stellplätze für die Grundstücke im Wohnhof benötigt werden. Mittlerweile liegt der Gemeinde eine verbindliche mündliche Zustimmung der Baurechtsbehörde zur beantragten Baulast vor, sodass die Problematik der Stellplätze im Wohnhof geklärt werden konnte.

Die flächenmäßig kleineren Grundstücke der Reihenmittelhäuser im Wohnhof haben ebenfalls für Herausforderungen gesorgt. Insbesondere ist eine Bebauung mit einheitlicher Flucht durch die unterschiedlichen Grundstücksgrößen nicht möglich und nur eine Bebauung mit relativ geringer Wohnfläche auf den Grundstücken der Reihenmittelhäuser möglich.

Mit dem Beschluss des Bundetages von Ende Oktober zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung „Baturbo“ hat sich voraussichtlich die GRZ-Thematik der Mittelhäuser entschärft. Durch die Neuerung des § 31 Abs. 3 BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Durch die zuvor vorgestellte GRZ-Thematik der Reihenmittelhäuser sei laut den potenziellen Käufern eine einheitliche Bebauung nicht durchzuführen. Außerdem werfe die Vorgabe der einheitlichen Bebauung mehrere Fragen und praktische Probleme auf. Daher wurde von den potenziellen Käufern der Wunsch geäußert, die einheitliche Gestaltung aus den Kaufverträgen zu streichen. Folgende Regelung ist in den bisherigen Kaufvertragsentwürfen unter dem § 6 Nr. 1a) letzter Spiegelstrich zu finden:

„Die einheitliche Gestaltung der zusammengehörenden Doppel- bzw. Reihenhäuser muss gewährleistet sein. Dies ist der Fall, wenn mit den Eigentümern der Grundstücke Einigkeit über die einheitliche Gestaltung der Fassadentypologie, der Dachform und -neigung, der Dacheindeckung und der Dachüberstände (und soweit zulässig auch der Gaubengestaltung) besteht und eine entsprechende Baugenehmigung vorliegt.“ Um die Bauausführung für die potenziellen Käufer des Wohnhofs zu vereinfachen, schlägt die Gemeindeverwaltung vor, diesen Passus aus den Kaufvertragsentwürfen zu streichen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, die Regelungen unter § 6 Nr. 1a) zur einheitlichen Gestaltung aus den Kaufvertragsentwürfen ersatzlos zu streichen.