

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung
Datum 31.03.2026
Geschäftszeichen 632.99 / 2026_021

Vorberatung Ortschaftsrat Donaurieden öffentlich Sitzung am
Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 13.04.2026

BV 050/2026

Betreff: **Baugesuche
Erbach, Donaurieden, Fuchshalde, Flst. 99/10
Neubau von Zweifamilienhaus mit Stellplätze
Gemeindliches Einvernehmen**

Anlagen: Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: UG
Anlage 3: EG
Anlage 4: DG
Anlage 5: Schnitte
Anlage 6: Ansichten West, Ost
Anlage 7: Ansichten Nord, Süd

Beschlussvorschlag

1. Einer notwendigen Befreiung „Doppelhaus statt Einzelhaus“ wird nicht zugestimmt.
2. Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

2. Sachdarstellung

Der Bauherr stellte Ende Januar 2026 eine Bauvoranfrage für den Neubau eines „Doppelhauses“. Da auf dem Baugrundstück nach dem Bebauungsplan nur die Errichtung eines Einzelhauses zulässig ist beantragte er gleichzeitig eine Befreiung zur Errichtung eines Doppelhauses.

Das Vorhaben wurde am 04.03.2026 im Ortschaftsrat Donaurieden beraten. Einer Befreiung „Doppelhaus statt Einzelhaus“ wurde nicht zugestimmt. Dem Technischen Ausschuss wurde empfohlen das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

Noch vor der Beratung im Technischen Ausschuss wurde die Bauvoranfrage vom Bauherrn zurückgezogen.

Am 12.03.2026 ist bei der Verwaltung nun ein Bauantrag im vereinfachten Verfahren für den Neubau eines „Zweifamilienhauses“ eingegangen. Errichtet werden soll im Wesentlichen dasselbe Gebäude wie mit der Bauvoranfrage vom Januar 2026.

Problematisch ist, dass es keine „Legaldefinition“ des Begriffes Doppelhaus gibt. In der Regel spricht man von einem Doppelhaus, wenn auf 2 verschiedenen Grundstücken 2 getrennte, selbständige Gebäude an einer Hausseite zusammengebaut werden. Der VGH BW hat mit Urteil vom 25.06.1996 – 5 S 2572/95 – entschieden, dass es nicht zum Wesen eines Doppelhauses gehört, dass es auf zwei aneinandergrenzenden Grundstücken steht.

Nachdem das Zweifamilienhaus als 2 selbständige Gebäude (es werden auch 2 Wärmepumpen gebaut) an einer Hausseite zusammengebaut werden und der Bauherr in der Bauvoranfrage selbst von einer Doppelhausbebauung ausgegangen ist, geht auch die Verwaltung trotz der Bezeichnung Zweifamilienhaus weiterhin von einem Neubau eines Doppelhauses aus.

Für die Errichtung eines Doppelhauses wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans benötigt. Ein Befreiungsantrag wurde nicht gestellt.

Der Ortschaftsrat Donaurieden hat in seiner Sitzung vom 04.03.2026 empfohlen der notwendigen Befreiung (Doppelhaus statt Einzelhaus) nicht zuzustimmen. Dieser Empfehlung schließt sich die Verwaltung an.