

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 12.12.2016

TOP 3.

Martin Hörner

GR 0098-2016

AZ 621.41

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Untere Mühle' in Odenheim;
Gebietsabgrenzung und Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V.
mit § 12 BauGB**

Sachstandsbericht:

Das Anwesen „Untere Mühle 1, Flst.-Nr. 11420 in Odenheim mit 4405 m² wurde im Sommer diesen Jahres von neuen Eigentümern erworben.

Bei dem Mühlenanwesen handelt es sich um ein Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz, welches um das Jahr 1780 als Dreiseithof und Getreidemühle errichtet wurde und unter besonderem Schutz steht.

Der vorherige Eigentümer hat das ehemalige Mühlenanwesen im Jahr 2005 generalsaniert und eine Umnutzung von der vormaligen Gaststättennutzung in eine Wohnraumnutzung erwirkt. Seit der Durchführung, der mit der unteren Denkmalschutzbehörde eng abgestimmten Generalsanierung wurde Anwesen rein zu privaten Wohnzwecken genutzt.

Die Erwerber beabsichtigen künftig die im ehemaligen Scheunengebäude eingerichtete Wohnung selbst zu beziehen und das Hauptgebäude gewerblich zu nutzen. Das Nutzungskonzept – welches im anliegenden Handout näher beschrieben ist- sieht vor, das Hauptgebäude sowie die Hof- und Außenflächen insbesondere in der Hauptsaison von Mai bis Oktober für feierliche Anlässe z. B. für Hochzeiten, Geburtstage, Jubiläen, Firmenveranstaltungen etc., mit bis zu 80 Personen zu vermieten. Auch an die Durchführung von kulturellen Veranstaltungen, z. B. Kunstausstellungen, Empfänge oder Vernissagen usw. ist gedacht.



Die Erwerber sind selbst nicht in der Gastronomiebranche tätig. Sie verstehen sich insofern vielmehr als Organisator. Die Bewirtung der Gäste soll durch örtliche Cateringdienstleister geschehen.

Aus baurechtlicher Sicht bedarf es für das Vorhaben einer **Baugenehmigung im Sinne einer Nutzungsänderung**.

Eine solche Genehmigung kann nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde beim Landratsamt Karlsruhe derzeit nicht in Aussicht gestellt werden, weil sich das Anwesen planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB befindet. Lediglich die Wohnnutzung zu privaten Zwecken genießt Bestandsschutz. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Darüber hinaus sind keine Privilegierungstatbestände im Sinne des § 35 BauGB gegeben.

Die von den jetzigen Eigentümern angedachte – nicht privilegierte, gewerbliche Nutzung – kann von diesem Hintergrund nur in Betracht gezogen werden, wenn der Außenbereich durch ein bauleitplanerisches Tätigwerden der Stadt zum Innenbereich entwickelt wird.

Dies kann vorliegend durch einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB** geschehen. Hierdurch kann auch eine zweifelsfreie Beschränkung auf das beantragte Vorhaben erfolgen. Andererseits können andere ungewollte gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen und damit Fehlentwicklungen vermieden werden. Der Umstand, dass die Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt bereits für eine gewerbliche Nutzung ausgewiesen ist, gerät einem solchen Vorhaben zum Vorteil.

Aus der Sicht der Verwaltung wären die Kosten eines solchen privatdienlichen Verfahrens – vor dem Hintergrund vergleichbarer Vorgänge in der Vergangenheit – durch städtebaulichen Vertrag den Grundstückseigentümern des Anwesens Flst.-Nr. 11420, Untere Mühle 1 aufzuerlegen.

Der **Ortschaftsrat Odenheim** hat bereits in einer nicht öffentlichen Sitzung am 31.05.2016 sowie in einer öffentlichen Sitzung am 29.11.2016 über den vorgestellten Sachverhalt beraten und sich für die angedachte Nutzungsänderung und die Aufstellung

eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Untere Mühle“ ausgesprochen. Herr Ortsvorsteher Gerd Rinck wird den Gemeinderatsmitgliedern hierüber berichten.

Der Gemeinderat bekommt hiermit Gelegenheit zur Erörterung und Aussprache.

Im Nachgang hierzu ist vorgesehen, dass das Gremium einen Beschluss darüber fasst, ob das Vorhaben durch eine Bauleitplanung der Stadt im vorstehenden Sinne, (Erstellung eines vorhabenbezogenen B-Planes mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag) begleitet werden soll oder nicht.

Aus der Sicht der Verwaltung müssen in einem eventuellen Verfahren der Bauleitplanung folgende Themen abgearbeitet werden:

- ➔ Belange angrenzender Nutzungen (Tierpension, Wohn- und Baugebiet Weidenfeld)
- ➔ Träger öffentlicher Belange
- ➔ Zu- und Ausfahrt von L 552 (auch über gemeindeeigene Grundstücke)
- ➔ Stellplatzthematik
- ➔ Belange der Albtaal Verkehrsgesellschaft
- ➔ Belange des Umwelt- und Artenschutzes
- ➔ Belange des Denkmalschutzes

Hinweis:

§ 41b Abs. 2 Satz 2 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg schreibt vor, dass bei der Veröffentlichung von Beratungsunterlagen für öffentliche Sitzungen durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass hierdurch keine personenbezogenen Daten oder Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse unbefugt offenbart werden. Ein oder mehrere Zusatzdokument(e) zu dieser Beratungsvorlage mit dementsprechendem Inhalt wird/werden den Mitgliedern des Gemeinderats separat auf elektronischem oder schriftlichem Weg zur Verfügung gestellt.

Haushaltsrechtliche Bearbeitung:

Bei einem positiven Votum durch den Gemeinderat, wird die Verwaltung beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Östringen und den Eigentümern des Anwesens Untere Mühle 1 zu erarbeiten, der die Vollkostenübernahme der Bauleitplanungskosten einschließlich der Kosten erforderlicher Fachgutachten und naturschutzrechtlicher und artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen regelt. Dabei geht es um die Durchführung eines ergebnisoffenen Verfahrens.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat folgt der Beschlussempfehlung des Ortschaftsrates Odenheim und fasst auf der Grundlage der vorgestellten Gebietsabgrenzung und Pläne den Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Untere Mühle“ in Odenheim gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB.