

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 20.03.2017

TOP 12.

Martin Hörner

GR 0017-2017

AZ 632.6

**Bauvorhaben zur Errichtung eines Beherbergungsgebäudes mit 11 Gästezimmern und 9 Ferienappartements auf dem Baugrundstück Flst.-Nr. 3131, Westliche Hauptstraße 19 in Tiefenbach;
Beratung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.**

Sachstandsbericht:

Am 06. Februar 2017 ist beim Stadtbauamt ein Antrag zum Neubau eines Beherbergungsgebäudes mit 11 Gästezimmern und 9 Ferienwohnungen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3131 in der Westlichen Hauptstraße 19 in Tiefenbach eingegangen. Das Grundstück liegt im Innenbereich. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Insofern beurteilt sich die Bebauungsmöglichkeit anhand der umgebenden Bestandsbebauung gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Ein Vorhaben ist in solchen Bereichen zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Gemeinde hat über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB zu entscheiden und der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren hierüber zu berichten.

Im Gemeinderat der Stadt Östringen besteht Konsens darüber, dass bei Neubauvorhaben ab 6 Wohneinheiten oder auch bei ortsbildprägenden Gebäuden im unbeplanten Innenbereich der Gemeinderat zu befinden hat.

An die Entscheidung der Gemeinde gem. § 36 BauGB ist die Baurechtsbehörde beim Landratsamt grundsätzlich gebunden. Ein gesetzeswidrig versagtes Einvernehmen kann die Baurechtsbehörde gleichwohl ersetzen.

Gesamtschau einzelner Einfügekriterien:

Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung:

Der maßgebliche Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. In einem solchen Bereich sind Beherbergungsbetriebe grundsätzlich zulässig. Auch wenn man berücksichtigt, dass sich die tatsächliche bauliche Nutzung in diesem Bereich aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft allmählich immer mehr zum allgemeinen Wohngebiet (WA) entwickelt hat, so sind auch in diesen Bereichen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zumindest ausnahmsweise zulässig. Das Vorhaben fügt sich somit nach der Art der Nutzung in die Umgebung ein. (= **unkritisch**)

Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung:

Hierbei ist in der Gesamtschau einzelner Maßkriterien zu bewerten, ob sich das Vorhaben in Beziehung zur vorhandenen Bebauung in die Eigenart der Umgebung einfügt. Entscheidend ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung.

Einzelkriterien:

- **Grundfläche:** Geplante überbaute Grundfläche = 1077,00 m² bei einer Grundstücksfläche von 1688 m². Dies entspricht 63,80 % bzw. einer GRZ von 0,64. Dies ist **kritisch** zu sehen, weil in der Umgebungsbebauung keine entsprechenden Grundstücksflächenanteile überbaut sind.
- **Anzahl der Wohneinheiten:** Nach der Rechtsprechung ist die Anzahl der Wohnungen im Innenbereich nach § 34 BauGB kein relevantes Kriterium. Eine Beantwortung kann nur mittelbar über die Frage, ob die dargestellten Stellplätze ausreichend und genehmigungsfähig sind erreicht werden. Da ausreichend Stellplätze (pro WE = 1) vorgesehen sind, ist dies **unkritisch** zu sehen. Allerdings soll die Errichtung der Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück Flst.-Nr. 3131 erfolgen. Vielmehr

soll hierfür das Nachbargrundstück beansprucht werden. Insofern bedarf es einer klaren Zuordnung in öffentlich-rechtlicher Form durch Begründung und Eintrag einer Vereinigungsbaulast ins Baulastenverzeichnis und einer zusätzlichen dinglichen Absicherung durch Eintragung im Grundbuch.

- **Traufhöhe und Firsthöhe:** Vorliegend ist ein Gebäude mit versetztem Pultdach geplant. Dabei entstehen Traufhöhen von 6,72 und 8,53 Metern über dem vorhandenen Gelände. Darüber hinaus ist eine Firsthöhe von 10,44 Metern über vorhandenem Gelände geplant. Ob vergleichbare Trauf- und Firsthöhen bezogen auf die NN-Höhen der Umgebung vorhanden sind, ist gegenüber der Genehmigungsbehörde zu belegen.
- **Dachform, Dachneigung:** Fragen der Dachform oder der Dachneigung sind für die Frage des Einfügens grds. nicht relevant und daher vorliegend **unkritisch**.
- **Bautiefe:** Die Bautiefe leitet sich grds. aus der Umgebungsbebauung ab. Die faktisch festgestellte Bautiefe der vorhandenen Bebauung muss dabei nicht exakt eingehalten werden. Geringfügige Abweichungen sind möglich. Im Straßenverlauf ist im Bereich „Westliche Hauptstraße 29“, Flst.-Nr. 3121 eine ähnliche Bautiefe vorhanden. Insofern ist die Bautiefe als **unkritisch** zu beurteilen.
- **Bauvolumen:** Es ist das Bauvolumen im Verhältnis zur umgebenden Freifläche zu bewerten. Hierbei bleibt festzustellen, dass im Quartier kein entsprechendes Bauvolumen auf einem einheitlichen Grundstück vorhanden ist. Das Kriterium ist als **kritisch** zu bewerten.
- **Zahl der Vollgeschosse:** Die Zahl der Vollgeschosse ist in Bereichen nach § 34 BauGB grds. unbeachtlich.
- **Erschließung:** Die Erschließung ist über die westliche Hauptstraße gesichert.
- **Lärmbeeinträchtigung:** Die zu erwartenden Lärmbeeinträchtigungen durch Zu- und Abfahrtsverkehr entspricht jener, die im allgemeinen Wohngebiet als allgemein hinnehmbar zu bezeichnen sind. Dies wird als **unkritisch** bewertet.
- **Gebot der Rücksichtnahme:** Sofern man zu der Erkenntnis gelangt, dass sich das Vorhaben objektiv rechtlich
 - nach seiner Art oder
 - seinem Maß der baulichen Nutzung,
 - nach seiner Bauweise oder
 - nach seiner überbauten Grundstücksfläche

nicht in die Eigenart seiner näheren Umgebung (rücksichtsvoll) einfügt, wäre zudem das Gebot der Rücksichtnahme verletzt.

Im Zeitraum vom 07.02.2017 bis zum 10.03.2017 fand die Beteiligung der an das Bauvorhaben angrenzenden Grundstückseigentümer im Sinne des § 55 der Landesbauordnung Ba.-Wü. statt. Dabei haben insgesamt drei Anwohner selbst oder durch anwaltliche Vertretung Einwendungen gegen das Vorhaben erhoben. Kritikpunkte waren hierbei insbesondere

- die vom bereits bestehenden Gastronomiebetrieb ausgehenden Geräuschimmissionen
- die zusätzliche durch den Betrieb des geplanten Beherbergungsbetriebes entstehende Geräuschkulisse
- die ungehinderten Sichtbeziehungen die sich vom ersten und zweiten Stock des geplanten Neubaus auf die Nachbargrundstücke ergeben
- die nachteilige Prägung der bislang durch eine ländliche Bebauung gekennzeichneten Umgebungsbebauung
- die Befürchtung eines verkehrsbehindernden Parkens im Bereich der westlichen Hauptstraße.
- Eine Störung des städtebaulichen Gesamtbildes in Anbetracht des geplanten Bauvolumens
- Ein nicht gegebenes Einfügen in die Umgebungsbebauung aufgrund der Gebäudehöhe und der Stellung des neuen Beherbergungsgebäudes.

Der **Ortschaftsratsrat in Tiefenbach** hat sich in Kenntnis dieser Einwendungen in seiner öffentlichen Sitzung vom 06.03.2017 mit der Frage der Erteilung des Einvernehmens der Kommune auf örtlicher Ebene befasst. Dabei hat sich das örtliche Gremium **einstimmig für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens** ausgesprochen. Von einer Ausübung der kommunalen Planungshoheit wurde abgesehen. Hinsichtlich der möglichen Sichtbeziehungen zu den Nachbartgrundstücken wurde aus der Mitte des Gremiums angeregt, den Bauherrn zur Errichtung geeigneter Sichtschutzmaßnahmen zu verpflichten.

Der AUT des Gemeinderates hat sich in seiner Sitzung vom 09.03.2017 mit der Thematik befasst und eine Beschlussempfehlung ausgesprochen. Diese wird durch die Verwaltung mündlich vorgetragen.

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:

Mit der Beschlussfassung sind keine haushaltsrelevanten Vorgänge verbunden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat folgt nach ausführlicher Erörterung der Beschlussempfehlung des Ortschaftsrates Tiefenbach vom 06.03.2017 und der Beschlussempfehlung des AUT vom 09.003.2017 und erteilt zum Vorhaben des Neubaus eines Beherbergungsgebäudes mit 11 Gästezimmern und 9 Ferienwohnungen auf dem Grundstück Westliche Hauptstraße 19 in Tiefenbach das gemeindliche Einvernehmen im Sinne des § 36 in Verbindung mit § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Zuordnung der Stellplätze auf dem Nachbargrundstück Flst.-Nr. 3130 ist durch eine **Vereinigungsbaulast** in Öffentlich-rechtlicher Hinsicht und zusätzlich durch Eintrag einer Dienstbarkeit im Grundbuch **dinglich zu sichern**.