

**Sitzungsvorlage**

**zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 25.04.2017**

**TOP 7.**

Martin Hörner

GR 0025-2017

AZ 022.3; 632.6

**Bauvorhaben zur Errichtung eines 5-Familienwohnhauses auf dem Baugrundstück Flst.-Nr. 8031/2, Westliche Hauptstraße 60/1 in Tiefenbach;  
Beratung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 34 in Verbindung mit § 36 BauGB**

**Sachstandsbericht:**

Am 03. März 2017 ist beim Stadtbauamt ein Antrag zum Neubau eines 5-Familienwohnhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8031/2 in der Westlichen Hauptstraße 60/1 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.

Aufgrund der vorliegenden Konzeption ist ein Ortsbild prägender Charakter am Ortseingang von Tiefenbach nicht ausgeschlossen.

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 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Wohngebäude sind allgemein zulässig.

Das Vorhaben fügt sich somit nach der Art der Nutzung in die Umgebung ein.

(= **unkritisch**)

Es ist anzumerken, dass sich unmittelbar vor dem Baugrundstück ein **Kleindenkmal** im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz in Form eines Wegkreuzes aus Sandstein befindet. Insofern wurden die Baugenehmigungsbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege seitens der Verwaltung informiert.

**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 = 306 m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksfläche von 460 m<sup>2</sup>. Dies entspricht 66,52 % bzw. einer GRZ von 0,66. 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.
- **Traufhöhe und Firsthöhe:** Vorliegend ist ein Gebäude mit Pultdach geplant. Dabei entstehen Traufhöhen von ca. 6,70 und ca. 9,87 Metern über dem vorhandenen Gelände. Ob vergleichbare Trauf- und Firsthöhen bezogen auf die NN-Höhen der Umgebung vorhanden sind, ist gegenüber der Genehmigungsbehörde (LRA) 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. Vorliegend handelt es sich um ein Eckgrundstück. Im Straßenverlauf sind sowohl in der Hambergstraße als auch im Bereich der Westlichen Hauptstraße ähnliche Bautiefen 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.
- **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 Grundstücksflächenicht in die Eigenart seiner näheren Umgebung (rücksichtsvoll) einfügt, wäre zudem das Gebot der Rücksichtnahme verletzt.

Im Zeitraum vom 03.03.2017 bis zum 03.04.2017 fand die Beteiligung der an das Bauvorhaben angrenzenden Grundstückseigentümer im Sinne des § 55 der Landesbauordnung Ba.-Wü. statt. Dabei wurden keine Einwände erhoben.

Der **Ortschaftsrat in Tiefenbach** wird sich in seiner öffentlichen Sitzung vom 24.04.2017 mit der Frage der Erteilung des Einvernehmens der Kommune auf örtlicher Ebene befassen. Die Entscheidung des Ortschaftsrates Tiefenbach wird in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 25.04.2017 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 Gemeinderates separat auf elektronischem oder schriftlichem Weg zur Verfügung gestellt.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Beschlussvorschlag ergeht nach Aussprache und Empfehlung des Ortschaftsrates Tiefenbach in der Sitzung.