

<u>Beratungsabfolge:</u>	<u>Datum:</u>	<u>Sitzungsart:</u>
Ausschuss für Umwelt und Technik	01.06.2022	öffentlich

Abbruch Nebengebäude 31/1 und Schuppen, Umbau und Anbau Wohnhaus und Garage, Münchinger Weg 31, Flst. 1183/2

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Gemeinde wird gem. § 36 i.V.m. §§ 34 Abs. 1, 30 Abs. 1 und 31 Abs. 2 BauGB versagt.

<u>Finanzielle Auswirkung:</u>		<u>Im Haushaltsplan bereitgestellte Mittel:</u>	
☐ Ja ☒ Nein			
<u>Überschreitung:</u>		<u>Investitionsauftrag / Kostenstelle:</u>	
☐ Ja ☒ Nein			
<u>Finanzierungsvorschlag:</u>			
<u>Geschätzter jährlicher Aufwand:</u>			
☐ Ja ☐ Nein		Abschreibungen	€
		Personal- / Sachaufwand	€

Sachvortrag und Begründung:

Für das Vorhaben wurde in der Sitzung vom 06.04.2022 das Einvernehmen versagt. Allerdings war in den letzten Vorlagen jeweils die Änderung des Bebauungsplanes angegeben. Das Grundstück liegt allerdings nicht im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Daher muss im Beschluss der richtige Bebauungsplan angegeben werden. Im Übrigen bleibt die Vorlage unverändert.

Über das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung vom 15.09.2021 beraten und das Einvernehmen unter der Maßgabe erteilt, dass das Gebäude Münchinger Weg 31/1 abgebrochen wird. Seinerzeit war es Zielsetzung der Gemeinde, die Rechtmäßigkeit wiederherzustellen, die ordentliche Nutzung des Hauptgebäudes zu ermöglichen und, aufgrund der An- und Umbauten im Hauptgebäude, durch den Abbruch des Nebengebäudes einen Ausgleich für die Grünstruktur zu schaffen.

Trotz positiver Entscheidung im Ausschuss für Umwelt und Technik wurde zwischenzeitlich zum Teil mit den Bauarbeiten begonnen und demzufolge wurden die Baumaßnahmen vom Landratsamt eingestellt. Auch aufgrund nicht genehmigter Ablagerungen im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet war ein Einschreiten erforderlich. Bei der Überprüfung der bereits ausgeführten Arbeiten wurde festgestellt, dass u.a. entgegen der eingereichten Planunterlagen gebaut wurde. Somit wurden nun geänderte Antragsunterlagen eingereicht, mit welchen eine erneute Beratung im Gremium erforderlich wurde.

Für das Grundstück gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Ost-Paradies I“ vom 17.01.1976. Dieser sieht für den gesamten Bereich des Grundstücks eine Bauverbotszone („Gartenland“) vor. Ein Teil des Grundstückes ragt in den unbeplanten Innenbereich und wird demzufolge nach § 34 BauGB bewertet.

Folgende Änderungen wurden entgegen der ursprünglich vorgelegten Planung aufgenommen:

-Im Münchinger Weg 31 soll im süd-Westen u.a. auf Gemeindefläche ein Eingangsbereich mit Vordach, einen Teil der Terrasse sowie ein Teil der Garage errichtet bzw. nachgenehmigt werden. Da das Vorhaben in diesem Bereich nicht mehr im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes liegt, richtet sich ein Vorhaben hier nach § 34 BauGB. Ein Vorhaben muss sich demnach in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Da hier bereits in der Vergangenheit die Errichtung entsprechender Anlagen (Garage, Stützmauern, etc.) stattgefunden hat, fügt sich auch das nun Geplante ein.

Für die Umsetzung bedarf es auch den Erwerb von Gemeindefläche. Sofern der Bauantrag positiv beschieden wird, wird ein Verkauf der Gemeindefläche vorgeschlagen, um auch hier die Rechtmäßigkeit wiederherzustellen.

-Im Münchinger Weg 31 soll im Erdgeschoss der Grundriss verändert werden. Unter anderem bedarf es hier einer weiteren, kleinen Erweiterung des Gebäudes in Richtung Nord-Osten. Hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

-In Richtung Osten soll im Dachgeschoss (Hanglage) eine weitere Terrasse errichtet werden. Hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

-Im Bereich des abzubrechenden Gebäudes Münchinger Weg 31/1, des Schuppens sowie auf der Garage sind zwischenzeitlich großzügige Terrassenflächen vorgesehen. Hierfür bedarf es einer Befreiung des Bebauungsplanes.

Um eine geeignete Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen, steht die Verwaltung den An- und Umbauten am Hauptgebäude Münchinger Weg 31 prinzipiell positiv gegenüber.

Allerdings wurde als Ausgleich für die An- und Umbauten an dem Hauptgebäude Münchinger Weg 31 der Abbruch des Gebäudes Münchinger Weg 31/1 + Schuppen gefordert. Hiermit war eine damit einhergehende (Wider)-Herstellung der Grünstruktur vorgesehen. Die Errichtung von großzügigen Terrassenflächen in diesem Bereich steht dieser Zielsetzung entgegen. Eine Begrünung der Flächen ist allerdings, aus Sicht der Verwaltung, anzustreben.

Aufgrund der oben geschilderten Sachlage hinsichtlich der Terrassenflächen wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zu versagen, und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt, auf Grundlage geänderter Planunterlagen, erneut über das Einvernehmen zu beraten.

Anlage: Pläne