

<b><u>Beratungsabfolge:</u></b>	<b><u>Datum:</u></b>	<b><u>Sitzungsart:</u></b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	06.07.2022	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 erteilt.**

<b><u>Finanzielle Auswirkung:</u></b>	<b><u>Im Haushaltsplan bereitgestellte Mittel:</u></b>
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<b><u>Überschreitung:</u></b>	<b><u>Investitionsauftrag / Kostenstelle:</u></b>
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<b><u>Finanzierungsvorschlag:</u></b>	
<b><u>Geschätzter jährlicher Aufwand:</u></b>	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Abschreibungen €
	Personal- / Sachaufwand €

**Sachvortrag und Begründung:**

Über das Vorhaben wurde seinerzeit in der Sitzung vom 15.09.2021 beraten und das Einvernehmen unter der Maßgabe erteilt, dass das Gebäude Münchinger Weg 31/1 abgebrochen wird. Es war 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 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 geänderte Antragsunterlagen eingereicht, mit welchen eine erneute Beratung im Gremium erforderlich wurde.

Da in den geänderten Antragsunterlagen allerdings Terrassenflächen im Bereich des abzubrechenden Gebäudes beantragt wurden, versagte der Ausschuss für Umwelt und Technik am 01.06.2022 das Einvernehmen. Eine erneute Beratung aufgrund geänderter Planunterlagen wurde jedoch in Aussicht gestellt. Das Landratsamt folgte dieser Auffassung. Daraufhin wurden die Antragsunterlagen erneut überarbeitet. Im Bereich des abzubrechenden Gebäudes wurden nun alle Terrassen aus den Unterlagen entfernt. Diese Flächen werden nun begrünt und sollen, sofern kein Flachdach der Garage

darunter ist, auch durch Entfernung der Bodenplatte renaturiert werden. Diese Planung verfolgt die Zielsetzung der Gemeinde.

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.

-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.

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

Als Ausgleich für die An- und Umbauten an dem Hauptgebäude Münchinger Weg 31 ist der Abbruch des Gebäudes Münchinger Weg 31/1 und die (Wider)-Herstellung der Grünstruktur geplant.

Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.