

Sitzungsvorlage Nr. 115/2019

Sitzung: Gemeinderat

Anlage(n):

Übersichtplan

Grundriss EG

Grundriss DG

Ansicht Nord und Süd

Baugesuch wird in Umlauf gegeben

Sitzung am 12.11.2019

AZ: IV-022.31/Ku

Erstellt: 18.09.2019



SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

Erteilung des städtebaulichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage für den Um-, Ausbau und Umnutzung des Vereinsheim/Besenwirtschaft zum Wohnhaus - Ziegelhütte in Eutingen

Sachverhalt

Am 08.03.2012 wurde das Baugesuch zum Umbau der Ziegelhütte am Hochdorfer Weg eingereicht.

Der Bauherr plante ein Vereinsheim für die Oldtimerfreunde und im 1. Obergeschoss ein Technikmuseum sowie einen Besprechungsraum einzurichten und das bestehende Gebäude umzubauen.

Dieses Vorhaben wurde am 19.04.2013 durch die Baurechtsbehörde in Horb am Neckar unter der Auflage, dass vor der Inbetriebnahme des Gebäudes Kanal- und Wasserleitung herzustellen sind genehmigt, da die Erschließung nicht vollständig gesichert war bzw. ist. Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens ist nach § 35 (2) BauGB u.a. die gesicherte Erschließung.

Die Erschließung ist immer noch nicht vollständig gesichert. Es wurde keine, wie in der Baugenehmigung, geforderte Mehrkostenvereinbarung mit der Gemeinde abgeschlossen. Zudem wurde keine Frischwasserleitung verlegt. Eine Kanalleitung ist zwischenzeitlich vorhanden.

Mit Schreiben vom 30.07.2019 hat die Gemeindeverwaltung den Planer aufgefordert mitzuteilen bis wann der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung erfolgen wird. Dieser teilte daraufhin mit, dass auf eine Sanierung der Gemeindeverbindungsstraße von Eutingen nach Hochdorf gewartet wurde um die erforderliche Wasserleitung zu verlegen. Die Straße ist zum Ausbau vorgesehen allerdings erfolgt dieser frühestens in den nächsten zwei bis drei Jahren. Durch die Nutzung als Vereinsheim sind die Kosten, die durch die andersweitige Verlegung der Leitung, entstehen, laut Auskunft des Planers, nicht tragbar. Um die Kosten tragbar zu halten soll das Gebäude nun zu einem Wohnhaus umgenutzt werden.

Die nun eingereichte Bauvoranfrage vom 10.09.2019 umfasst die bisherige Nutzung als Vereinsheim etc. aufzugeben und das bestehende Gebäude auf dem Flst. Nr. 6117 und 6118 als privates Wohnhaus zu nutzen (siehe Übersichtsplan).

Folgende Änderungen beinhaltet die Bauvoranfrage:

Im Anbau an die Ziegelhütte, welches derzeit als WC-Anbau dient, soll in eine Garage umgenutzt werden. Auch ein Technikraum wird eingebaut.

Das Erdgeschoss wird als Wohnraum/Esszimmer und Küche umfunktioniert (siehe Ansicht EG).

Das Dachgeschoss welches derzeit als Technik Museum genutzt wird, soll zu Schlafräumen und für ein Bad ausgebaut werden (siehe Ansicht DG).
Nach Norden und nach Süden ist geplant je zwei neue Gauben mit Pultdach aufzubauen (siehe Ansicht Nord und Ansicht Süd)

Angaben zur Zufahrt, zur Entwässerung und zur Ableitung des Oberflächenwassers sind in der eingereichten Bauvoranfrage nicht gemacht. Für die Bauvoranfrage ist dies nicht zwingend notwendig. Im Rahmen der Bauvoranfrage wird geprüft, ob eine Baugenehmigung grundsätzlich erteilt werden kann. Bei dem danach folgenden Baugenehmigungsverfahren müssen neue und vollständige Planunterlagen eingereicht werden.

Nach § 5 Ziff. 2.14.2 der Hauptsatzung kann der Bürgermeister selbständig über die Zulassung von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB, wenn die jeweilige Angelegenheit für die Bauleitplanung der Gemeinde nicht von grundsätzlicher Bedeutung oder Wichtigkeit ist, entscheiden.

Da das Bauvorhaben im Außenbereich der Gemeinde Eutingen im Gäu liegt ist für die Erteilung des städtebaulichen Einvernehmens der Gemeinderat zuständig.

Laut § 35 (2) BauGB kann ein Bauvorhaben im Einzelfall zugelassen werden wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vollständig gesichert. Es fehlt die Versorgung mit Frischwasser.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Nach Abs. 4 Ziff. 4 BauGB können sonstige Vorhaben im Sinne des Abs. 2 BauGB auch nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans bzw. eines Landschaftsplans widersprechen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt, soweit sie im Übrigen außengebietsverträglich (keine weitere Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen) sind:

Wenn die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten Bestandsgebäuden, auch wenn die Nutzung aufgegeben ist und wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltswert dient.

Laut Kommentar zu § 35 (4) BauGB muss sich das Gebäude in einem Zustand befinden, der noch eine Instandsetzung erlaubt, ohne dass die dazu erforderlichen Arbeiten einem Neubau gleichkommen.

Aus Sicht der Verwaltung ist das geplante Vorhaben städtebaulich vertretbar. In dem Gebäude war in früheren Jahren eine Wohnung enthalten. Nach den Plänen der Bauvoranfrage

wird durch die Nutzung und den Umbau die Gebäudestruktur nicht wesentlich verändert. Auch die Kubatur des Gebäudes bleibt erhalten. Nach dem Aufbau von Dachgauben ist die Einbindung in die Landschaft noch immer gegeben. Die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße ist eigentlich nicht als Erschließungsstraße vorgesehen jedoch für ein bestehendes Gebäude als ausreichend angesehen. Die vorhandene Verkehrsbelastung, die kommende Belastung nach einem Ausbau der Straße und der Standort in der Nähe einer Bahnlinie ist dem Bauherrn bekannt. Die Deutsche Bahn wird im Rahmen des Verfahrens ebenfalls beteiligt.

Nach Auffassung der Verwaltung werden die öffentliche Belange nicht beeinträchtigt, weshalb das Bauvorhaben unter den erleichterten Zulassungsbedingungen nach § 35 (4) Nr. 4 BauGB beurteilt werden kann.

Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung ist die Herstellung der gesicherten Erschließung für das Bauvorhaben und die Erteilung des städtebaulichen Einvernehmens durch den Gemeinderat.

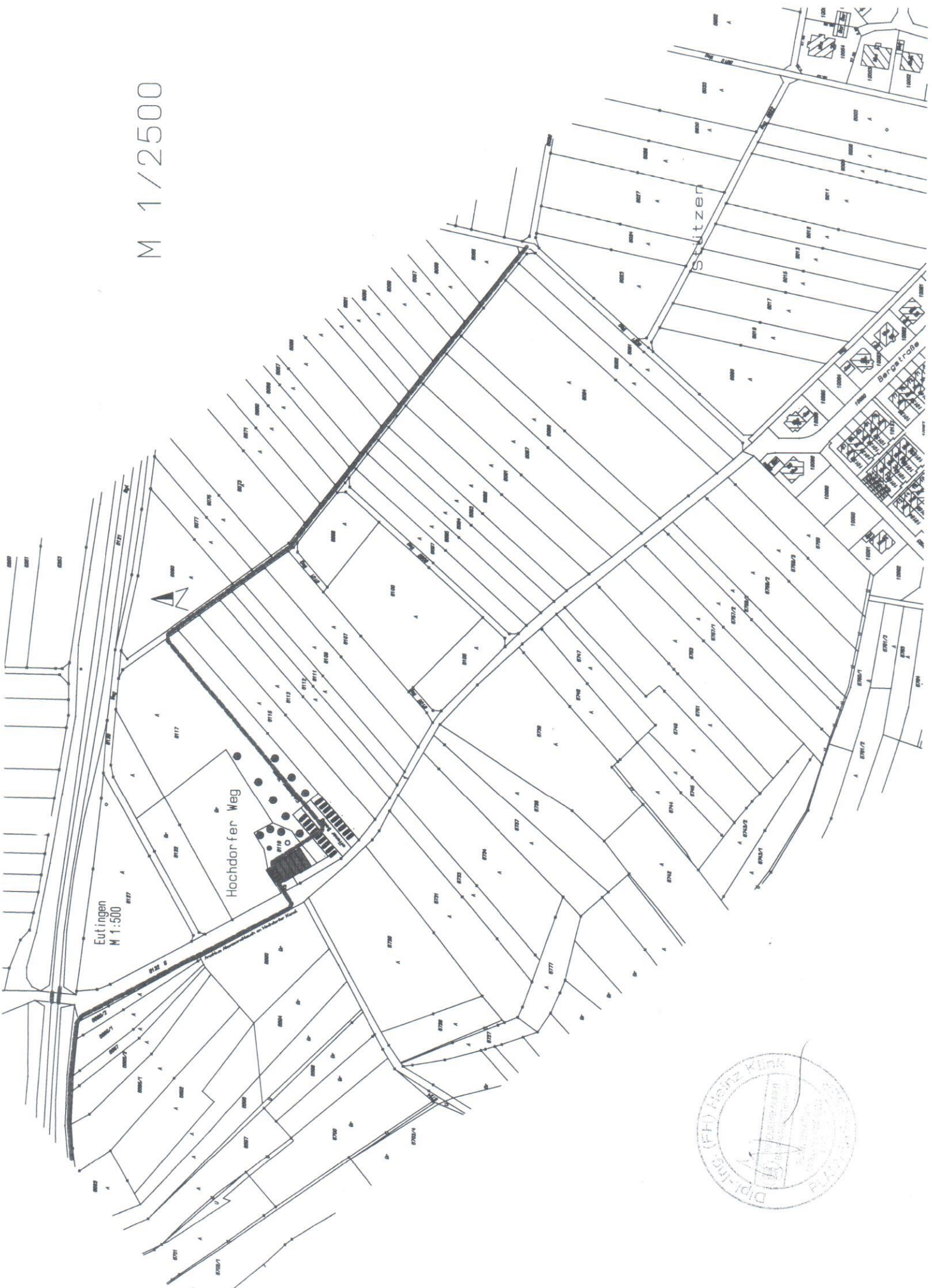
Da die Auflage zur Abschließung einer Mehrkostenvereinbarung und die Herstellung der gesicherten Erschließung vor Inbetriebnahme des Gebäudes als Vereinsheim/Besenwirtschaft bei der letzten Baugenehmigung nicht erfolgt ist, wird empfohlen, dass städtebauliche Einvernehmen nicht über dieselbe Auflage zu erteilen.

Da die Erschließung somit nicht gesichert ist empfiehlt die Verwaltung das städtebauliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

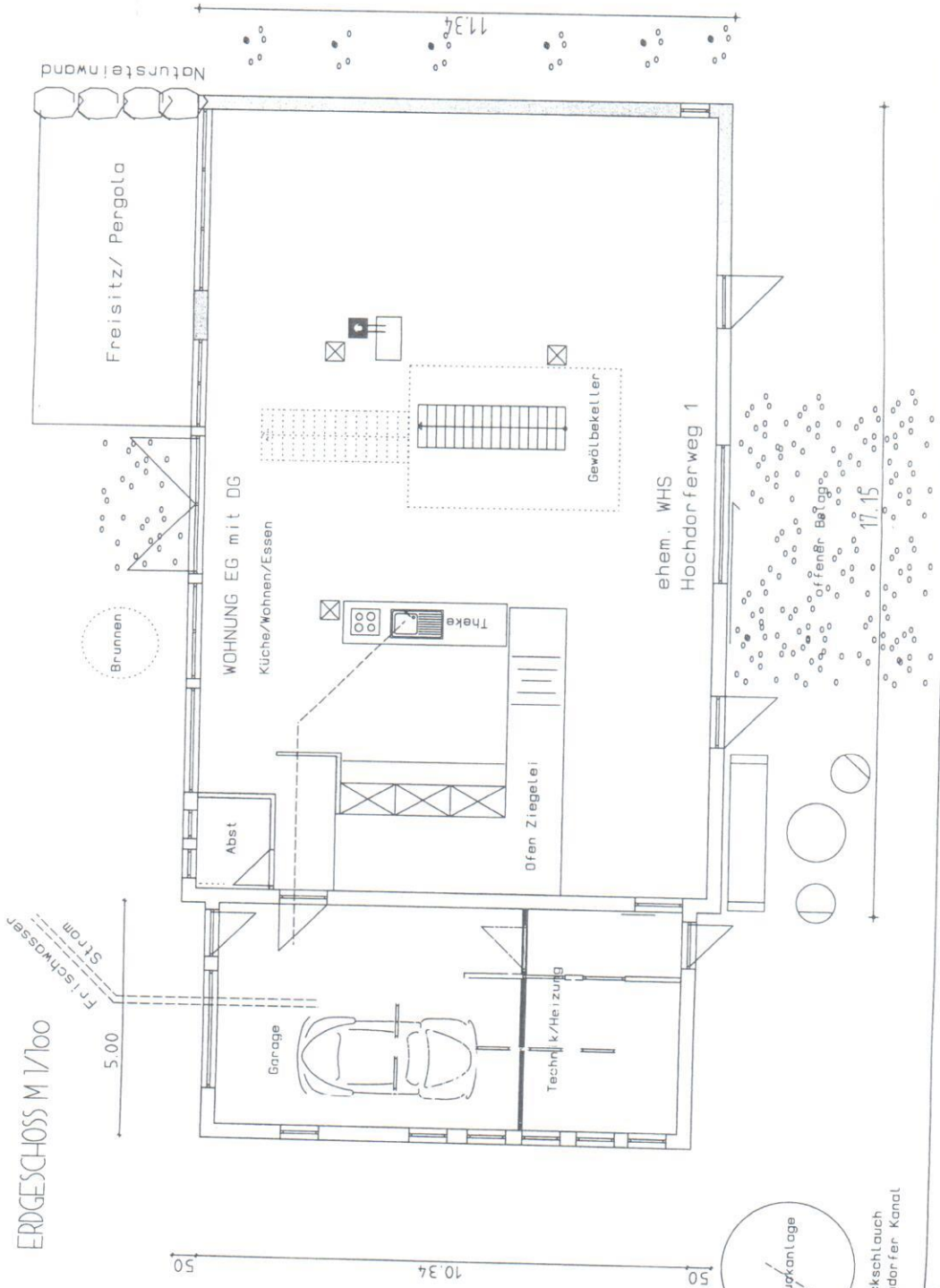
Beschluss

Das städtebauliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage zum Um- und Ausbau, Umnutzung des Vereinsheim/Besenwirtschaft zum Wohnhaus wird nach § 35 (4) Nr. 4 und 36 BauGB erteilt.

M 1/2500



ERDGESCHOSS M 1/100



BAUGESUCH

Bauherr
Franz Klink
Teckstrasse 20
72184 Eutingen

UMBAU ZIEGELHÜTTE

Hochdorferweg 1
Flst. Nr. 6118
72184 Eutingen

ERDGESCHOSS

Bauing. Heinz Klink
Lichtensteinstr. 7
72184 Eutingen
Tel.: 07459/10161

Gefertigt, 10.09.19

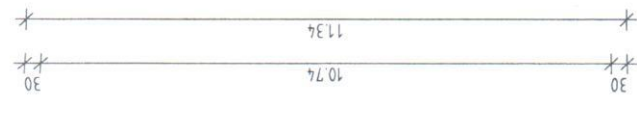
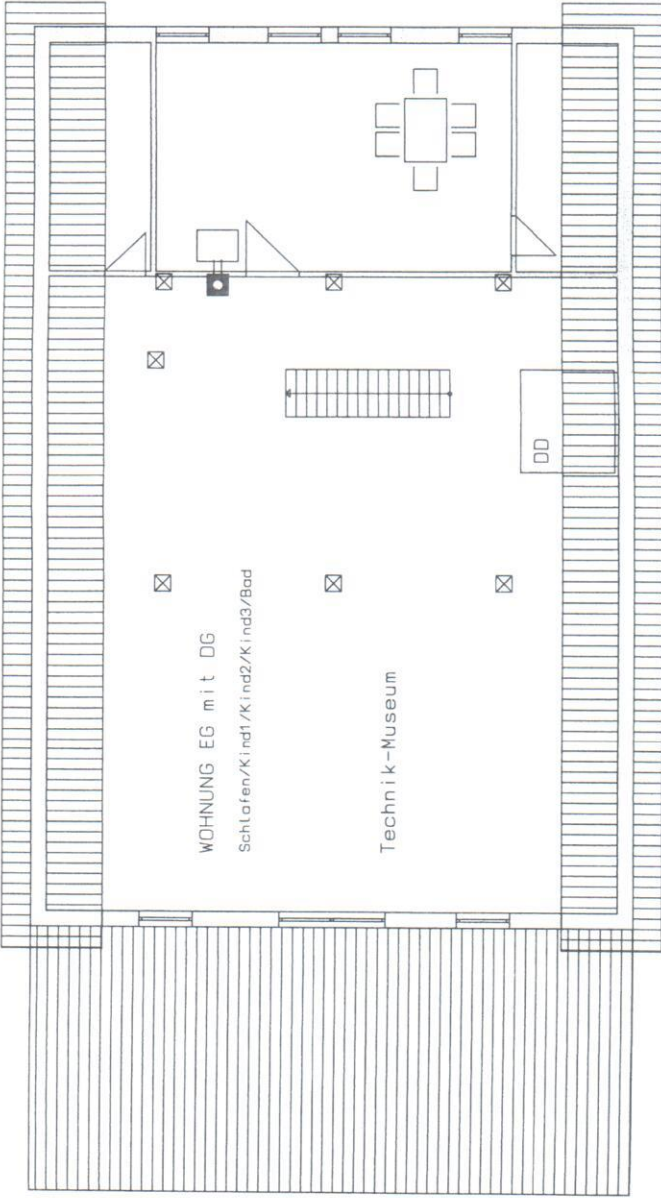
Der Entwurfsverfasser



Hochdorferweg

1. OBERGESCHOSS M 1/100

BAUGESUCH



Bauherr:
 Franz Klink
 Teckstrasse 20
 72184 Eutingen

UMBAU ZIEGELHÜTTE

Hochdorferweg 1
 Flst. Nr. 6118
 72184 Eutingen

DACHGESCHOSS

Bauing. Heinz Klink
 Lichtensteinstr. 7
 72184 Eutingen
 Tel.: 07159/40461

Gefertigt, 10.09.19

Der Entwurfsverfasser:



BAUGESUCH

Bauherr :
Franz Klink
Teckstrasse 20
72184 Eutingen

UMBAU ZIEGELHÜTTE

Hochdorferweg 1
Flst. Nr. 6118
72184 Eutingen

SÜDANSICHT

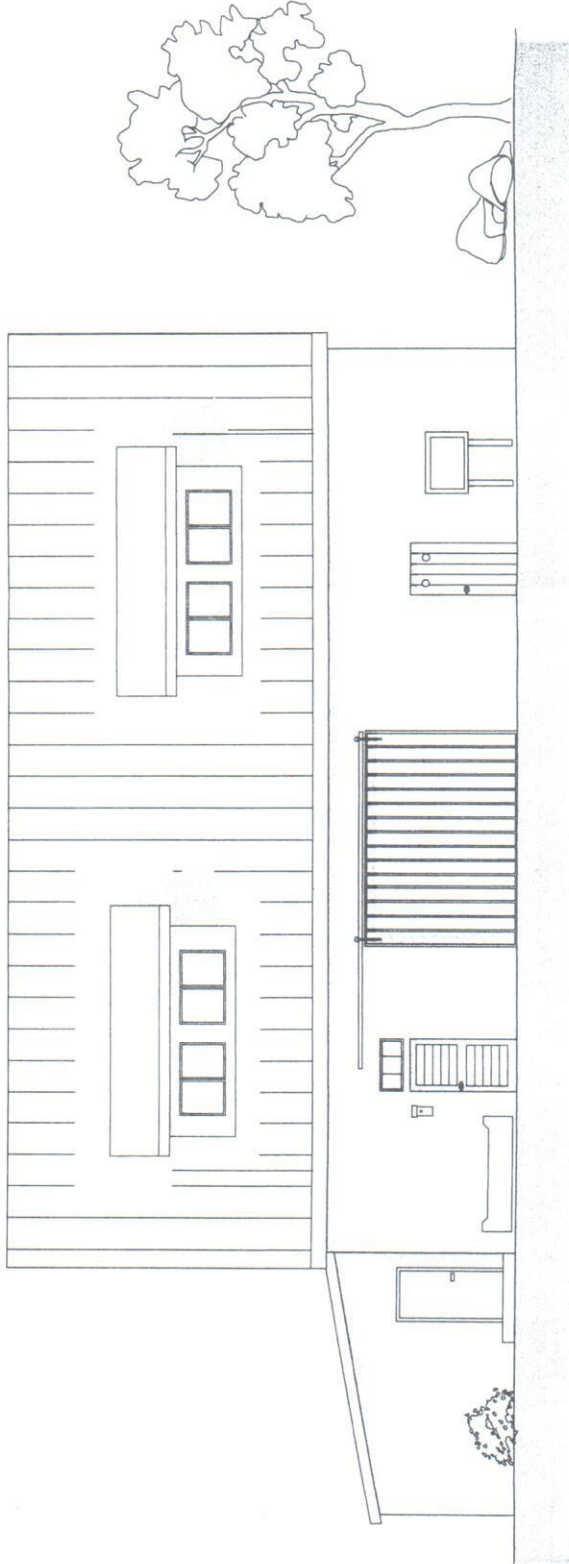
Bauing. Heinz Klink
Lichtensteinstr. 7
72184 Eutingen
Tel. : 07159/40461

Gefertigt, 10.09.19

Der Entwurfsverfasser



SÜDANSICHT M 1/100



BAUGESUCH

NORDANSICHT M 1/100

Bauherr:
Franz Klink
Teckstrasse 20
72184 Eutingen

UMBAU ZIEGELHÜTTE

Hochdorferweg 1
Flst. Nr. 6118
72184 Eutingen

NORDANSICHT

Bauing. Heinz Klink
Lichtensteinstr. 7
72184 Eutingen
Tel.: 07159/10161

Gefertigt, 10.09.19

Der Entwurfsverfasser:

