

Sitzungsvorlage

82/2020



Bearbeiter Kußmaul, Nathalie
 Aktenzeichen 632.6; 022.31; 027.122 -
 Ku-Ke
 Datum 07.09.2020

Erteilung des städtebaulichen Einvernehmens zum Umbau des Vereinsheims/Mostbesen in ein Wohnhaus, Anlegen eines Löschteichs und 3 Pkw-Stellplätze, Flst. Nr. 6117 und 6118, Hochdorfer Weg 1, 72184 Eutingen im Gäu

Bezug: Sitzungsvorlage Nr. 115/2019

Anlagen: Lageplan, Grundriss EG, Grundriss 1. DG, Grundriss 2. DG, Schnitt, Ansichten Nord, Ost, Süd, West, Entwässerung

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Datum	TOP
1	Bezirksbeirat	öffentlich	12.10.2020	1.6
2	Gemeinderat	öffentlich	13.10.2020	9.1

Beschlussvorschlag:

Das städtebauliche Einvernehmen zum Umbau des Vereinsheims/Mostbesen in ein Wohnhaus, Anlegen eines Löschteichs und 3 PKW-Stellplätzen wird nach §§ 35 Abs. 4 Ziff. 4 BauGB i.V.m 36 BauGB erteilt.

Finanzielle Auswirkung:

Einmalig:

In Folge:

überplanmäßig

außerplanmäßig

Haushaltsjahr:
 Maßnahme
 Sachkonto
 Produkt

Haushaltsjahr/e:
 Maßnahme
 Sachkonto
 Produkt

Weitere Ausführungen:

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich der Gemeinde Eutingen im Gäu und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen.

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.

In der Gemeinderatsitzung vom 19.11.2019 wurde über die Bauvoranfrage beraten (Sitzungsvorlage Nr. 115/2019). Das städtebauliche Einvernehmen zum geplanten Umbau in ein Wohnhaus wurde nicht erteilt, da die Erschließung zum damaligen Zeitpunkt nicht gesichert war. Seitens des Bauherren wurden die notwendigen Maßnahmen zur gesicherten Erschließung nun vollzogen. Eine private Frischwasserleitung wurde hergestellt.

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 Abs. 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 ursprünglich eine Wohnung enthalten.

Folgende Umbaubauten werden vorgenommen:

Erdgeschoss

Ein Teil des WC-Anbaus an der Nordseite des Gebäudes wird abgebrochen. Die restliche Fläche wird dem Heizraum zugeschlagen. Der Anbau erhält ein neues Flachdach.

Innerhalb des Gebäudes werden neue Wände für die Raumaufteilung eingezogen. Im Erdgeschoss entsteht ein neuer Wohn-/Essbereich mit Küche, ein Arbeitszimmer sowie sanitäre Anlagen, Abstellräume und ein Hobby-/Gemeinschaftsraum.

Zwei neu errichtete Treppen führen in das 1. Dachgeschoss.

1. Dachgeschoss

Das 1. Dachgeschoss wird für die Schlafräume, Arbeitszimmer, Bäder sowie einen Wohnbereichs und einem zweiten Hobbyraum ausgebaut.

2. Dachgeschoss

Auch das 2. Dachgeschoss wird für ein Kinderzimmer, ein Hobbyraum, ein Badezimmer sowie Abstellräume ausgebaut.

Eine zweite separate Wohnung ist im Gebäude nicht geplant.

Dach, Traufhöhe, Firsthöhe

Das Gebäude wird bis zur Balkendecke zum 1. DG abgebrochen. Das 1. und 2. Dachgeschoss wird neu errichtet.

Zum bestehenden Dach wird die Firsthöhe des neu geplanten Satteldachs ca. 1,35 m höher. Die Dachneigung beträgt 50°. Die Traufhöhe erhöht sich um ca. 0,90 m.

Der Dachvorsprung beträgt zu beiden Seiten ca. 0,35 m.

Nordansicht

Zur Nordseite werden zwei Dachgauben mit Satteldach sowie 5 Dachflächenfenster errichtet. Die Dachgauben halten einen Abstand zum Ortgang und zum First des Gebäudes ein und stehen dem Hauptdach städtebaulich unter.

Ostansicht

Die bestehenden Fenster werden durch neue bodentiefe Fenster ersetzt.

Südansicht

Nach Süden wird in Höhe des 1. Dachgeschosses ein Querbau mit Satteldach errichtet. Das Satteldach hat eine Dachneigung von 50°.

Westansicht

Auch die westliche Fassade erhält neue bodentiefe Fenster. Zudem wird das Kaminrohr angebracht.

(siehe beigefügte Pläne lt. Anlage).

Die wasserrechtlichen Festsetzungen zum beantragten Löschteich werden von der Fachbehörde des Landratsamts Freudenstadts im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Nach den eingereichten Plänen wird durch die Nutzung und den Umbau die Gebäudestruktur und die Kubatur nicht wesentlich verändert. Trotz dem Aufbau von Dachgauben und dem Querbau mit Satteldächer ist die Einbindung in die Landschaft noch immer gegeben.

Die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße ist eigentlich nicht als Erschließungsstraße vorgesehen wird jedoch für ein bestehendes Gebäude als ausreichend angesehen.

Die vorhandene Verkehrsbelastung, die kommende Belastung nach einem möglichen Ausbau der Straße und der Standort in der Nähe einer Bahnlinie sowie den daraus resultierenden Belastungen sind dem Bauherrn bekannt.

Da das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung eines erhaltenswerten Gebäudes dient, keine öffentlichen Belange beeinträchtigt sind sowie die Erschließung gesichert ist empfiehlt die Verwaltung das städtebauliche Einvernehmen nach §§ 35 Abs. 4 Ziff. 4 BauGB i.V.m 36 BauGB zu erteilen.