

Gemeinde Salem 4/2018
Niederschrift über die Beratungen
des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 26.02.2018

Anwesend als Vorsitzender: Bürgermeister Härle

Gemeinderat Bauer
 Gemeinderätin Herter
 Gemeinderat Jehle
 Gemeinderat Unger
 Gemeinderat Hoher
 Gemeinderat Baur als Vertreter für GR Eglauer
 Gemeinderätin Straßer
 Gemeinderätin Fiedler
 Gemeinderat Bäuerle
 Gemeinderat Günther

als Schriftführer: Amtsleiter Schillinger

außerdem anwesend: Ortsreferentin Schweizer
 Ortsreferent Gindele
 Ortsreferentin Gruler
 Ortsreferentin Notheis
 Ortsreferent Bosch
 Ortsreferent Waggerhauser
 Ortsreferentin Schlegel
 Ortsreferent Lehmann
 Ortsreferentin Koester
 Ortsreferent Sorg

entschuldigt: Gemeinderätin Karg
 Gemeinderat Eglauer

Beginn: 17:00 Uhr **Ende:** 18:00 Uhr

T A G E S O R D N U N G

Öffentlich

1. Stellungnahme zu Baugesuchen

Die Befangenheitsvorschriften der Gemeindeordnung wurden geprüft. Wenn die Befangenheit eines oder mehrerer Gemeinderatsmitglieder festgestellt wurde, bzw. wenn sich die Gemeinderäte für befangen erklärt haben, ist dies beim Beschluss des jeweiligen Tagesordnungspunktes vermerkt.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit der nachfolgenden Niederschrift §§ 1 – 1 beurkunden:

Bürgermeister:

Gemeinderäte:

Schriftführer:

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 26.02.2018

§ 1

öffentlich

Stellungnahme zu Baugesuchen

I. Sachvortrag

- 1.1 Bauvoranfrage auf Errichtung eines 2-Familienhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 47, Gemarkung Oberstenweiler, St.-Antonius-Straße
- 1.2 Bauantrag auf Neubau eines 6-Familien-Wohnhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 256/13, Gemarkung Salem, Neufracher Straße
- 1.3 Bauantrag auf Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit Carport und Stellplatz auf dem Grundstück Flst.-Nr. 79/13, Gemarkung Salem, Neufracher Straße - geänderte Planung
- 1.4 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 79/19, Gemarkung Salem, Neufracher Straße
- 1.5 Bauvoranfrage auf Neubau von 2 Wohnhäusern und 2 Doppelgaragen, Errichtung von 2 Gartenterrassen mit Gartenhäusern auf dem Grundstück Flst.-Nr. 16, Gemarkung Rickenbach, Dorfbachstraße
- 1.6 Bauvoranfrage auf Abbruch des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes und Errichtung eines neuen Gebäudes auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1003, Gemarkung Neufrach, Birkenweiler
- 1.7 Bauantrag auf Umnutzung der Doppelgarage zur Einzimmerwohnung und Neubau eines Carports auf dem Grundstück Flst.-Nr. 100/3, Gemarkung Neufrach, Haldenweg
- 1.8 Bauantrag auf Nutzungsänderung des bestehenden Ökonomiegebäudes Wildkammer, Einbau von 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flst.-Nr. 38, Gemarkung Salem, Schloss Salem
- 1.9 Bauantrag auf Anlage einer Feuchtsenke auf dem Grundstück Flst.-Nr. 661, Gemarkung Mimmenhausen
- 1.10 Bauantrag im Kenntnisgabeverfahren auf Errichtung einer Werbetafel auf dem Grundstück Flst.-Nr. 259/15, Gemarkung Mimmenhausen, Schlosseeallee

II. Beratung und Beschlussfassung

Zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wird wie folgt beraten und beschlossen:

Zu TOP 1:

Beurteilung: Die Gemeinde Salem geht davon aus, dass es sich um ein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB handelt und erteilt unter dieser Voraussetzung ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Beschluss: Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben (einstimmig).

Zu TOP 2:

Beurteilung: Die Gemeinde hat Zweifel, ob sich das Bauvorhaben gem. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und empfiehlt daher, das Bauvorhaben zurückzustellen, bis die von der Baurechtsbehörde geforderten Unterlagen (Straßenabwicklung, Angabe und Darstellung der Grundflächen, Zahl der Geschosse sowie der Trauf-, First- und EFH-Höhen der Umgebungsbebauung und des geplanten Bauvorhabens) vorliegen und eine Beurteilung möglich machen. Des Weiteren fehlt ein notwendiger Stellplatz.

Beschluss: Die Gemeinde Salem verweigert ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben (einstimmig).

Zu TOP 3:

Beurteilung: Die Planungen wurden bereits in der AUT-Sitzung am 13.11.2017 behandelt und mit Verweis auf ein Urteil des VG Sigmaringen bezüglich des als Baugrenze wirkenden Grünzugs im rückwärtigen Bereich und der dreigeschossig in Erscheinung tretenden Bebauung abgelehnt.

Errichtet werden sollen zwei MFH mit je drei Wohneinheiten. Im hinteren Bereich des Grundstücks sollen nun die 10 Stellplätze und im vorderen, an der Straße liegenden Bereich zwei behindertengerechten Parkplätze ausgewiesen werden.

Die Gebäude haben eine Firsthöhe von 9,16 m und eine Grundfläche von ca. 160 m². Im seitlichen und hinteren Bereich finden Abgrabungen von bis zu 1,40 m statt, um die hinten liegenden Parkplätze mit einer Rampe mit einem 5,2 % Gefälle zu erschließen.

Das Vorhaben ist teilweise vergleichbar mit dem Vorhaben in der Neufracher Str. 20. Wesentliche Unterschiede sind:

Einrücken

Nr. 6: links und rechts 1,00 m (Treppenhaus liegt auf Gebäudeinnenseite, nicht eingerückt)

Nr. 20: links und rechts 1,43 m (Treppenhaus liegt auf Rückseite, nicht eingerückt)

Dachform

Nr. 6: Staffelgeschoss mit Satteldach

Nr. 20: Staffelgeschoss mit Zelt Dach

Ansicht:

Nr. 6: 3-geschossig, keine Absetzung der Materialität

Nr. 20: 2-geschossig, Staffelgeschoss Material abgesetzt

Das VG Sigmaringen hat in seinem Urteil von 1998 den hinteren Bereich als Grünzug mit faktischer Baugrenze bezeichnet. Betrachtet man die bisherige Bebauung, ragt das Bauvorhaben in diese faktische Baugrenze hinein bzw. überschreitet sie.

Die Firstrichtung bricht durch die um 90 Grad gedrehte Ausrichtung mit der umgebenden Bebauung.

Beschluss: Die Gemeinde Salem versagt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben (einstimmig).

Zu TOP 4:

Beurteilung: Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB und ist somit zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Von Seiten der Baurechtsbehörde wurde dem Antragsteller mitgeteilt, dass das Baurechtsamt aufgrund des Urteils des VG Sigmaringen von 1998 davon ausgeht, dass das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig ist, da das Gericht von einer faktischen Baugrenze mit anschließender Bauverbotszone im rückwärtigen Bereich ausgeht.

Beschluss: Die Gemeinde Salem versagt aufgrund des Urteils des VG Sigmaringen von 1998 das gemeindliche Einvernehmen, da von einer Nichtgenehmigungsfähigkeit ausgegangen wird (einstimmig).

Zu TOP 5:

Beurteilung: Das Bauvorhaben befindet sich zumindest in Teilen im Innenbereich nach § 34 BauGB und ist somit zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Es ist eine Bebauung mit zwei freistehenden Einfamilienhäusern, evtl. mit Einliegerwohnung, Untergeschoss als Hanggeschoss mit Doppelgarage (Flachdach als Terrassennutzung), Dachgeschoss und Satteldach vorgesehen.

Weiter ist vorgesehen auf der nördlichen Grundstücksseite jeweils ein Gartenhäuschen mit Gartenterrasse zu erstellen.

Aufgrund der Hanglage des Grundstücks müsste aus gemeindlicher Einschätzung heraus die Bebauung näher an die Dorfbachstraße herangeführt werden, um eine eindeutige Zuordnung zum Innenbereich zu erreichen.

Beschluss: Die Gemeinde Salem möchte das Bauvorhaben zurückstellen. Das Gremium will sich bei einem Vor-Ort Termin einen eigenen Eindruck der Örtlichkeit verschaffen. Insbesondere das gegenüberliegende Flst.-Nr. 22 soll in eine Betrachtung mit eingeschlossen werden (einstimmig).

Zu TOP 6:

Beschluss: Die Gemeinde Salem geht davon aus, dass es sich um ein teilprivilegiertes Bauvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs 4 Satz 2 BauGB handelt und erteilt unter dieser Voraussetzung ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben.

Zu TOP 7:

Beschluss: Die Gemeinde Salem erteilt die Befreiung für die Umnutzung und erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben (einstimmig).

Zu TOP 8:

Beschluss: Die Gemeinde Salem geht davon aus, dass es sich um ein privilegiertes Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4 BauGB handelt und erteilt daher ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben (einstimmig).

Zu TOP 9:

Beschluss: Die Gemeinde Salem geht von einer Verfahrensfreiheit des Vorhabens aus und nimmt die Planungen zur Kenntnis.

Sollte die Verfahrensfreiheit verneint werden, erteilt die Gemeinde ihr Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Zu TOP 10:

GR Straßer ist bei diesem Tagesordnungspunkt befangen und rückt gut sichtbar vom Beratungstisch ab.

Beschluss: Die Gemeinde Salem nimmt gemäß § 51 Abs. 3 LBO Kenntnis von o. g. Bauvorhaben.