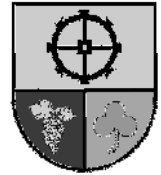


Sitzungsvorlage



Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik

Sitzungscharakter: öffentlich

Sitzungsdatum: 28.04.2021

Amt/ Sachbearbeiter(in): Bauamt/ Bauamtsleiter Schmitt

Vorlage- Nr. 36/2021

Tagesordnungspunkt: 2

Bezeichnung: Neubau von 2 Lagerhallen und Neubau von 2 Wohnhäuser in Tairnbach, Eichersheimer Str. 12 b, Flst.Nr. 660

Sachverhalt:

Am 29.03.2021 ging bei der Gemeindeverwaltung der Antrag auf Bauvorbescheid für den Neubau von zwei Lagerhallen und den Neubau von zwei Wohnhäusern auf dem Flurstück Nr. 660 Gemarkung Tairnbach, Eichersheimer Str. 12 b, ein.

Es ist vorgesehen von dem bestehenden Gewerbegrundstück einen Teil im südlichen Bereich abzutrennen und das neu entstehende Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.863 m² zu bebauen.

Hierfür werden folgende Fragen gestellt, über welche entschieden werden soll:

1. Ist die Stellung der Gebäude auf der nördlichen Grundstücksgrenze außerhalb des Baufensters genehmigungsfähig? Zustimmung Angrenzer/Eigentümer wird zugesichert.
2. Sind die maximalen Gebäudehöhen von 4,00 m bzw. 7,75 m genehmigungsfähig?
3. Ist die Dachform „Pulldach“ genehmigungsfähig?
4. Ist ein PKW-Stellplatz je Wohnhaus (Geschäftsinhaber) ausreichend?
5. Sind zwei PKW-Stellplätze je Lagerhalle ausreichend? (Ein Stellplatz je 120 m² Nutzfläche)
6. Findet die vorliegende Planung u.a. mit Grundstücksteilung Zustimmung?

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Klotzäcker, 1. Änderung und Erweiterung“. Allerdings hat der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen in seiner öffentlichen Sitzung vom 10.12.2020 die Änderung des Bebauungsplanes für diesen Teilbereich beschlossen. Wesentlicher Inhalt der Änderung ist die Aufgabe der Gewerbefläche GE 1 und GE 2 sowie des

angrenzenden Mischgebiets zugunsten eines Wohngebiets. Die zur Erschließung dieser Fläche notwendige Verkehrsfläche wird ebenfalls geändert.

Zur Sicherung der Planung wurde in der gleichen Sitzung eine Veränderungssperre (§ 14 BauGB) für diesen Bereich erlassen. Damit soll sichergestellt werden, dass bis nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens keine Bebauung entsteht, welche den Zielen der Bebauungsplanänderung entgegenstehen.

§ 14 BauGB hat folgenden Wortlaut:

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 14 Veränderungssperre

(1) Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

- 1. Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;*
- 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.*

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

(3) ...

Der Neubau von zwei Lagerhallen und der Neubau von zwei Wohnhäusern ist ein Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben).

Nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist dieses Vorhaben demnach nicht zulässig. Nach § 14 Abs. 2 BauGB kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Die öffentlichen Belange stellen in diesem Fall die Umwandlung des Gewerbegebiets bzw. des Mischgebiets in ein Wohngebiet dar. Insbesondere die Errichtung von zwei Lagerhallen widerspricht diesen öffentlichen Belangen.

Zudem hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 10.12.2020 den Beschluss gefasst, dass auch die zur Erschließung notwendige Verkehrsfläche geändert werden soll. Eine konkrete Straßenführung steht noch nicht fest. Daher kann davon ausgegangen werden, dass durch die Errichtung der zwei Lagerhallen und der zwei Wohnhäuser die Planung der zukünftigen Straßenführung zumindest erschwert wird.

Das Flurstück Nr. 660 ist nicht von der Buschwaldstraße erschlossen. Erschließungsgebühren wurden hierfür nicht bezahlt. Dies wurde vom bisherigen Grundstückseigentümer abgelehnt. Daher müsste die Erschließung der Neubauten

über das bisherige Gewerbegrundstück erfolgen. Hier müsste sowohl die verkehrsrechtliche Erschließung, wie auch die Ver- und Entsorgungsleitungen privatrechtlich gesichert werden. Bei der Neuüberplanung dieser Fläche müssten diese Leitungen gesichert oder kostenverursachend neu verlegt werden. Auch dies steht im Widerspruch zu den öffentlichen Belangen.

Daher kann nach § 14 Abs. 2 BauGB keine Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Klotzäcker, 2. Änderung“ zugelassen werden. Ein Einvernehmen zu dem Bauvorhaben kann demnach nicht erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik stimmt dem Neubau von zwei Lagerhallen und zwei Wohnhäusern auf dem Flurstück Nr. 660, Gemarkung Tairnbach, nicht zu.

Das notwendige Einvernehmen nach § 14 Abs. 2 BauGB wird nicht erteilt.

Bisherige Beratungsergebnisse:

Befangenheit:

Auf die Befangenheitsvorschriften nach § 18 GemO ist zu achten.

Unterschriften:

Amtsleiter/in: Mühlhausen, den 20.04.2021 _____

Bürgermeister: Mühlhausen, den 20.04.2021 _____