

Sitzungsvorlage



Gremium: Ausschuss Umwelt und Technik
Sitzungscharakter: öffentlich
Sitzungsdatum: 07.12.2021
Amt/Sachbearbeiter(in): Bauamt/Zehender, Sandra
Erstellt am: 29.11.2021

Tagesordnungspunkt 2.2:

**Neubau eines 8-Familienhauses mit Tiefgarage in Tairnbach, Kirchstr. 10 a,
Flst.Nr. 1274**

Beschlussvorschlag:

Das für das Bauvorhaben erforderliche Einvernehmen der Gemeinde wird nicht erteilt.

Auswirkungen auf die strategischen Ziele:

Handlungsfeld:
Ziel:
Maßnahme:

Finanzielle Auswirkungen / Auswirkungen auf den Stellenplan:

Bisherige Beratungsergebnisse:

Befangenheit:

Auf die Befangenheitsvorschriften nach § 18 GemO ist zu achten.

Sachverhalt:

Durch den Antrag vom 20.10.2021 wird ein Bauvorbescheid für den Neubau eines 8-Familienhauses mit Tiefgarage in Tairnbach, Kirchstraße 10a, Flurstück 1274 beantragt.

Neben den eingereichten Plänen zu dem Bauvorhaben werden folgende Fragen zur Entscheidung vorgelegt:

- Fügt sich die geplante Höhenlage des geplanten Neubaus in die nähere Umgebung ein?
- Fügt sich die geplante Bauweise und die damit verbundene Grundstücksausnutzung in seiner Eigenart in die nähere Umgebung ein?
- Ist der geplante Neubau städtebaulich vertretbar.

Dem Antrag auf Bauvorbescheid liegt die Annahme zugrunde, dass für das Baugrundstück kein qualifizierter Bebauungsplan existiert und sich das Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in die nähere Umgebung einfügen muss.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kelteräcker“ aus dem Jahr 1962. Die darin enthaltenen Regelungen und Festsetzungen sind nicht so umfangreich und detailliert wie bei modernen Bebauungsplänen üblich. Im Wesentlichen werden Baufluchten, Straßen und Wege sowie Vorgartenbereiche geregelt. Aber auch zur Geschossigkeit und der Firstrichtung sind Regelungen enthalten welche anzuwenden sind.

Im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan ist festgehalten, dass Ein- und Zweifamilienhäuser geplant sind. Ebenso sind Traufhöhen (bergseits 5,90 m, talseits 6,40 m) definiert. Die Dachneigung darf 30 Grad nicht übersteigen. Auf Kniestöcke ist zu verzichten.

Das vorgelegte Baugesuch überschreitet insbesondere die Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten massiv. Auch die Ausbildung eines Staffelgeschosses ist nicht im Sinne des Bebauungsplanes.

In der öffentlichen Sitzung vom 30.09.2021 hat der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kelteräcker“ beschlossen. Darüber hinaus wurde auch der Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB für den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplangebietes beschlossen. Dadurch hat der Gemeinderat die Absicht geäußert, die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes „Kelteräcker“ neu formulieren und festhalten zu wollen. Allerdings steht die Gemeinde noch immer erst am Anfang des Verfahrens. Eine Aussage über die zukünftigen Regelungen des Bebauungsplanes kann zu dem gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden. Eine Ausnahme von der Veränderungssperre würde somit den öffentlichen Belangen entgegenstehen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der vorliegende Antrag auf einen Bauvorbescheid dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kelteräcker“ vor allem bei den Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten und dem Kniestock widerspricht. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde erst kürzlich beschlossen. Zukünftige Festsetzungen sind noch nicht konkret formuliert, so dass auch eine Ausnahme von der Veränderungssperre nicht möglich ist.

Den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann daher nicht zugestimmt werden. Sofern sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) richten sollte, kann das Einvernehmen der Gemeinde nicht in Aussicht gestellt werden.

