

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2020/117	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2020/9	11. August 2020
Bau- und Umweltausschuss am 10.08.2020 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 20.08.2020 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zur Bauvoranfrage; Aufstellung von 5 Mikrohäusern, davon 3 als Wohnhaus und 2 zur Vermietung als Ferienhaus mit einem Stellplatz pro Haus; Bruggastraße 8</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, die Bauvoranfrage in der vorgelegten Planung abzulehnen. Das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 34 BauGB wird nicht erteilt.

Einer Ausnahme eines sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebes (Nutzung Gebäude als Ferienwohnungen) im allgemeinen Wohngebiet nach § 13a BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird nicht zugestimmt.

Beratungsergebnis:

einstimmig

mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

lt. Beschlussvorlage

abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Bereits im März 2020 wurde eine Bauvoranfrage für das Grundstück Bruggastraße 8 zur Aufstellung von sechs Tiny Houses zur Vermietung als Ferienhaus eingereicht.

Auf Grundlage dieser Planung konnte kein positiver Bauvorbescheid in Aussicht gestellt werden. Daraufhin hat der Bauherr nun veränderte Planunterlagen eingereicht. Die aktualisierte Bauvoranfrage sieht die Aufstellung von fünf Mikrohäusern, davon drei als Wohnhäuser und zwei zur Vermietung als Ferienhaus vor.

Mit der Bauvoranfrage möchte der Antragsteller die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens mit den aktualisierten Planunterlagen sowie Fragestellungen klären. Die Original-Fragestellungen sind der Anlage zur Beratungsvorlage beigelegt.

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Nach § 34 Abs. 1 BauGB sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich des Grundstücks eine Wohnbaufläche aus. Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist faktisch dem Gebietstypus eines allgemeinen Wohngebietes (WA) i.S.v. § 4 BauNVO zuzuordnen.

In einem allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen als Räume oder Gebäude nach § 13a BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Maßgebend für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung, ist die nach außen wahrnehmbare Erscheinung im Verhältnis zur Umgebungsbebauung. Hierzu zählen die absolute Größe (Höhe, Breite, Tiefe, Geschosszahl) und dem Verhältnis der Grundfläche zur vorhandenen Freifläche. Die bestehende Bebauung auf dem Baugrundstück und der Umgebungsbebauung, führen im Zusammenhang mit den geplanten Mikrohäusern zu keiner harmonischen Weiterentwicklung eines zusammenhängend bebauten Ortsteils.

Ob eine Erschließung des Baugrundstücks, u.a. durch die im Privateigentum stehende Bruggastraße, gesichert ist, muss abschließend von der Unteren Baurechtsbehörde geprüft werden. Die Gemeinde wird in Ihrer Stellungnahme an das Landratsamt entsprechend darauf hinweisen.

Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften wie z.B. Abstandsflächen, Stellplätze etc. müssen abschließend von den Fachbehörden des Landratsamtes überprüft werden. Das Grundstück befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Stellplatzsatzung von Kirchzarten, welche eine Stellplatzverpflichtung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

Weiter zu beachten ist, dass ein Ferienhaus (im Lageplan als Haus 2 betitelt) teilweise in den gesetzlichen Gewässerrandstreifen ragt. Dieser beträgt im Innenbereich fünf Meter. Die Errichtung von baulichen Anlagen im Gewässerrandstreifen ist nach den Vorschriften des Wassergesetzes (vgl. hierzu § 29 WG) unzulässig.

Finanzielle Auswirkungen:

X

Anlagen:

- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Planunterlagen Bauvoranfrage mit Fragestellungen