Vorlage zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Fronreute am 14.01.2019

zu Tagesordnungspunkt 6: Baugesuche

Stellungnahme, Beschlussfassung über Ausnahmen und Befreiungen:

a.) Flst.222/16, Im Kalkofen 30, Fronreute-Blitzenreute	
Sachverhalt und Beschlussvorschlag	
Antragseingang:	06.12.2018
Bauvorhaben:	Umbau und Anbau der bestehenden Untergeschosswohnung
Verfahrensart:	Baugenehmigungsverfahren

I.) Sachverhalt:

Der Bauherr plant den Umbau und Anbau der bestehenden Wohnung im Untergeschoss. Durch dieses Vorhaben soll eine separate Wohnung für Familienangehörige entstehen.

II.) Baurechtliche Beurteilung:

Das Flurstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Kalkofen-Erweiterung“.

Bei dem eingereichten Antrag wird die Baugrenze im nordöstlichen Bereich auf einer Fläche von ungefähr 80 Quadratmetern überschritten. Auch von der vorgeschriebenen Dachform für Wohngebäude (Satteldach) soll abgewichen werden. Für den Anbau im Untergeschoss ist ein Flachdach geplant.
Eine Befreiung kann nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zur einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden durch die Abweichung nicht berührt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Es wurden schon ähnliche Befreiungen im Baugebiet „Kalkofen-Erweiterung“ erteilt.

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachgewiesen.
Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung war die Angrenzeranhörung noch nicht abgeschlossen. Über das Ergebnis wird mündlich berichtet.

III.) Beschlussvorschlag:

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine Bedenken.
Es wird vorgeschlagen einer Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch bezüglich der Baugrenzenüberschreitung im nordöstlichen Bereich auf einer Fläche von ungefähr 80 Quadratmetern und der Dachform (Flachdach anstelle Satteldach), zuzustimmen.

Anlage: Lageplan, Ansichten

b.) Flst.998/2, Talstraße 11, Fronreute-Staig	
Sachverhalt und Beschlussvorschlag	
Antragseingang:	06.12.2018
Bauvorhaben:	Nachgenehmigung Ausbau Keller und Wohnraumerweiterung Erdgeschoss
Verfahrensart:	Baugenehmigungsverfahren

I.) Sachverhalt:

Bei einer Baukontrolle am 13.08.2018 wurde festgestellt, dass am Gebäude Talstraße 11, Baumaßnahmen ohne erforderliche Baugenehmigung durchgeführt worden sind. Daraufhin wurde der Bau eingestellt und der Bauherr aufgefordert ein Nachtragsbaugesuch einzureichen.
Aus diesem Bauantrag geht hervor, dass der Bauherr im bestehenden Keller zwei weitere Wohneinheiten einrichten möchte. Die bestehenden Wohnräume im Erdgeschoss und Obergeschoss, bisher als eine Wohneinheit genutzt, sollen in zwei separate Wohneinheiten umgenutzt werden. Der Zugang für die Obergeschosswohnung soll über eine neu zu errichtende Außentreppe erfolgen.
Diese Wohnungen möchte der Bauherr für seine Angestellten (Bauherr hat ein Transportunternehmen) nutzen. Er wurde ausdrücklich von der Baurechtsbehörde, seinem Planer und von der Gemeinde Fronreute darauf hingewiesen, dass Gegenstand der Baugenehmigung nur die Nutzung für ein auf Dauer angelegtes Wohnen beantragt wird und nicht für eine Unterbringung (ständig wechselnde Bewohner). Sollte der Bauherr das Wollen, benötigt er einen weiteren Bauantrag um diese Nutzungsänderung gegebenenfalls realisieren zu können. Ihm wurde auch mitgeteilt, dass dies von der Baurechtsbehörde und der Gemeinde überprüft wird.

II.) Baurechtliche Beurteilung:

Das Flurstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Siedlung Staig“. Dieser Bebauungsplan regelt nur die Baulinien und ansonsten ist das Flurstück nach § 34 BauGB (ungeplanter Innenbereich) zu beurteilen. Es ist auch kein Gebietstyp festgesetzt. Man kann aber davon ausgehen, dass es faktisch ein Allgemeines Wohngebiet sein wird.
Das hier beantragte Bauvorhaben (Wohnraumerweiterung mit Wohnen auf Dauer angelegt) erfüllt die in § 34 BauGB gestellten Anforderungen, da es sich nach der Art, dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Auch sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Landesbauordnung sind eingehalten. Ausnahme macht hier die schon ausgeführte Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss und Obergeschoß auf der Nordseite. Hier müssen 42 Zentimeter zurückgebaut werden.

Pro Wohneinheit muss gemäß Landesbauordnung Baden –Württemberg ein Stellplatz angelegt werden. Somit sind für das Bauvorhaben 4 Stellplätze notwendig, die auch auf dem Grundstück angelegt werden müssen.

Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung war die Angrenzeranhörung noch nicht abgeschlossen. Bisher liegt ein Einspruch vor. Er bezieht sich im Wesentlichen auf zwei Punkte:

1. Die zu erwartende Parkplatzproblematik, wenn nur die 4 Stellplätze angelegt werden. Hier wird befürchtet, dass eine Zufahrt für Müllabfuhr, Rettungsfahrzeuge, Anlieger, etc. von der Talstraße in die Straße „Wandernen“ erschwert oder sogar unmöglich ist.

2. Es wird befürchtet, dass ein „Masseneinzug“ in das Gebäude stattfindet und das sollte unterbunden werden um die Wohnqualität in diesem Bereich nicht maßgeblich zu verschlechtern.

Gegen das Bauvorhaben bestehen aus Sicht der Gemeindeverwaltung Bedenken. Sollten die 4 Wohneinheiten der „Unterbringung“ (kurzfristige Nutzungsdauern) dienen und nicht wie beantragt dem „Wohnen“ (auf Dauer angelegt), kann dadurch eine Verschlechterung der Wohnqualität und eine Störung der Wohnruhe in diesem Bereich entstehen. Die Gemeindeverwaltung spricht sich ausdrücklich gegen eine Unterbringung aus.
Dennoch ist nur über den momentan vorliegenden Bauantrag mit der beantragten Wohnnutzung zu entscheiden.

III.) Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag, Nachgenehmigung Ausbau Keller und Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss, Flst. 998/2, Talstraße 11, 88273 Fronreute, wird erteilt.
Der Baurechtsbehörde wird aufgegeben nach Nutzungsaufnahme, die tatsächliche Nutzung des Gebäudes zu überprüfen (Mietverträge, Anzahl der Bewohner, usw.).

Anlage: Lageplan, Ansichten

c.) Flst.1261, Geratsreute 5, Fronreute	
Sachverhalt und Beschlussvorschlag	
Antragseingang:	06.12.2018
Bauvorhaben:	Umnutzung des bestehenden Wirtschaftsgebäudes zur Erweiterung der Schreinereiwerkstatt und Maschinenraum
Verfahrensart:	Baugenehmigungsverfahren

I.) Sachverhalt:

Der Bauherr plant die Erweiterung seiner bestehenden Schreinereiwerkstatt. Hierzu soll der westliche Teil des Wirtschaftsgebäudes auf einer Fläche von insgesamt circa 91 Quadratmetern umgenutzt werden. Im Vorfeld fand ein Ortstermin mit dem Bauherrn, der Gemeindeverwaltung und dem Landratsamt Ravensburg statt.

II.) Baurechtliche Beurteilung:

Das Flurstück liegt im Außenbereich. Für das Bauvorhabe kommt deshalb der § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zur Anwendung:
Hiernach ist die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz
- Die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- Das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässiger Weise errichtet worden
- Das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes
- Es wird die Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich.

Diese gesetzlichen Vorgaben sind erfüllt.

Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung war die Angrenzeranhörung noch nicht abgeschlossen. Über das Ergebnis wird mündlich berichtet.

III.) Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag, Umnutzung des bestehenden Wirtschaftsgebäudes zur Erweiterung der Schreinereiwerkstatt und Maschinenraum, Flst. 1261, Geratsreute 5, 88273 Fronreute wird erteilt.

Anlage: Lageplan, Ansichten