

19.04.2022
AZ 632.6
Stefan Adam

Bauvorhaben Im Wiesengrund 8, Gniebel

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach §§ 31, 34 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt. Der geplanten Treppe im Außenbereich wird ebenfalls zugestimmt, das Einvernehmen nach § 35 i.V.m. § 36 BauGB wird hierzu erteilt. Dem Bauherrn wird empfohlen, geeignete Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster o.ä.) zur Abschirmung gegen die Lärmimmissionen der B 27 zu treffen. Weitere Auflagen und Bewertungen der zuständigen Fachbehörden bleiben unberührt.

II. Begründung

Das bestehende Wohngebäude Im Wiesengrund 8 soll abgebrochen werden, an seiner Stelle soll der Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage erfolgen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplans Gniebel von 1942, der indes nicht qualifiziert ist und hier lediglich Baulinien für das Grundstück entlang des südlichen und östlichen Hausgrunds des Bestandsgebäudes aufweist. Zudem werden die Grenzen zwischen Außen- und Innenbereich durch die Abrundungssatzung für den nördlich gelegenen Bereich definiert. Sie sind im Lageplan und den Grundrissen dargestellt. Das Vorhaben beurteilt sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung. Danach ist es zulässig, wenn

1. es den Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes nicht widerspricht,
2. es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
3. die Erschließung gesichert ist,
4. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und
5. das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Das Vorhaben ist danach zulässig, die Kriterien des § 34 BauGB sind eingehalten, das Einvernehmen kann daher erteilt werden. Zwar werden die (im Lageplan nicht dargestellten) Baulinien überschritten, aus Sicht der Verwaltung wäre dies aber unbedenklich, da aufgrund der bisherigen Genehmigungspraxis in dieser Spange der Ortsbauplan für diesen Bereich ohnehin seine städtebauliche Ordnungsfunktion verloren hat, da westlich der Straße Im Wiesengrund vielfach

der Bebauungsplanentwurf „Gartenstraße (heute Schützenstraße), Talstraße, Immenstraße, Im Wiesengrund“ aus dem Jahr 1964 herangezogen wurde, der nie zur Rechtskraft gelangt ist. Insofern bestehen gegen die Gebäudestellung keine Bedenken.

Da das Vorhaben im Schalleinwirkungsbereich der B 27 liegt, wird dem Bauherrn der Einbau entsprechender Schallschutzfenster empfohlen. In der Regel weisen die Fenster heute aufgrund der Vorgaben zur Energieeinsparung ohnehin die erforderlichen Schallschutzdämmwerte auf, so dass hier davon ausgegangen wird, dass geeignete Fenster eingebaut werden. Ein vorsorglicher Hinweis schadet indes nicht.

Der geplante Treppenabgang in den Garten überschreitet die Grenze zum Außenbereich. Dies ist aus Sicht der Verwaltung -auch im Hinblick auf eine mögliche Präcedenzwirkung- unbedenklich und kann mitgetragen werden. Ob das Landratsamt diese Überschreitung zulässt, ist zum jetzigen Zeitpunkt offen.

gez.
Stefan Adam