

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 19.02.2020

Geschäftszeichen 632.6 / 2018-046-02 + 2018-057-01

Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 02.03.2020

BV 036/2020

Betreff: **Baugesuche**
Erbach, Ersingen, Dellmensinger Straße 70, Flst. 1608/3
- Tektur für Erweiterung Wohnraum im UG, Umbau und Sanierung Wohnhaus
- Tektur Tiefgaragenanbau an Wohnhaus und Rückbau Bestandsgaragen
Außenbereich

Anlagen:

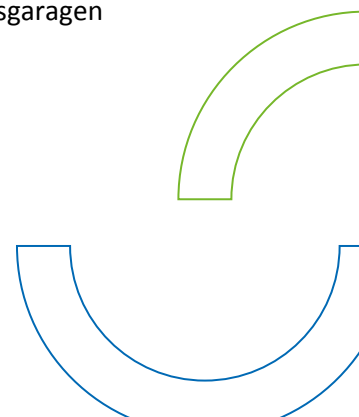
- Anlage 01: Übersichtslageplan
- Anlage 02: Baugenehmigung - Lageplan
- Anlage 03: Baugenehmigung - UG
- Anlage 04: Baugenehmigung - EG
- Anlage 05: Baugenehmigung - Schnitt
- Anlage 06: Baugenehmigung - Ansicht Süd + Nord
- Anlage 07: Baugenehmigung - Anlage West + Ost
- Anlage 08: Tektur 2018 - Lageplan
- Anlage 09: Tektur 2018 - UG
- Anlage 10: Tektur 2018 - EG
- Anlage 11: Tektur 2018 - Schnitt
- Anlage 12: Tektur 2018 - Ansicht Süd + Nord
- Anlage 13: Tektur 2018 - Ansicht West + Ost
- Anlage 14: Antrag Tiefgarage - UG
- Anlage 15: Antrag Tiefgarage - Ansichten Schnitte
- Anlage 16: Antrag Tiefgarage - Freiflächenplan
- Anlage 17: Antrag Tiefgarage - Schnitt mit Geländeanpassung

Beschlussvorschlag

Den Bauvorhaben - Tektur für Erweiterung Wohnraum im UG, Umbau und Sanierung Wohnhaus
- Tektur Tiefgaragenanbau an Wohnhaus und Rückbau Bestandsgaragen
wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

2. Sachdarstellung

Vorgeschichte:

Das Gebäude Dellmensinger Straße 70 wurde ursprünglich als Betriebsleiterhaus errichtet und vom damaligen Betreiber an Privat weiterverkauft. Nachdem die ursprüngliche Baugenehmigung keine Rückbauverpflichtung enthielt musste dies so geduldet werden.

Nachdem die damaligen Käufer bereits mehrere Jahre in dem Fertighaus gewohnt hatten beantragten diese 2011 den Abbruch des Fertighauses und einen Neubau in ähnlicher Weise.

Der Ortschaftsrats Ersingen und der Technische Ausschuss haben damals entschieden, diesem Vorhaben grundsätzlich das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und soweit sichergestellt wird, dass das neue Gebäude an die Kanalisation angeschlossen wird, sich nicht darauf zu berufen, dass das Vorhaben sich im Außenbereich befindet. Die Aufstellung eines Bebauungsplans wurde jedoch nicht in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben hatte jedoch, da sich das Objekt im Außenbereich befindet vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis keine Baugenehmigung erhalten. Eine Sanierung im Rahmen des Bestandsschutzes sei jedoch möglich.

Die damaligen Eigentümer wollten jedoch keine Sanierung im Rahmen des Bestandsschutzes realisieren und bewohnten das Fertighaus ohne Sanierung mehrere Jahre weiter. Später verkauften Sie das Objekt an den heutigen Eigentümer weiter.

Im Februar 2017 beantragte der neue Eigentümer dann eine Baugenehmigung für den Umbau und die Sanierung des Wohnhauses im Bestand mit kleinen Änderungen (z.B. Flachdach statt Satteldach).

Nachdem eine Renovierung im Bestand erfolgen sollte und sich damit die Frage „Innen- oder Außenbereich“ gar nicht stellte wurde vom Ortschaftsrats Ersingen dem Bauvorhaben mit den geplanten Änderungen zugestimmt, soweit gewährleistet wird, dass die vorhandene geschlossene Grube beseitigt wird und das Gebäude auf Kosten des Eigentümers an die Kanalisation angeschlossen wird.

Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis erteilte dann mit Bescheid vom 02.05.2017 die beantragte Baugenehmigung. Die genehmigten Baupläne sind als Anlage 02 – Anlage 07 beigelegt.

Am 27.11.2017 beantragte der Bauherr ergänzend zur bereits erteilten Baugenehmigung einen Tiefgaragenanbau; hierfür würden im Gegenzug die bestehenden oberirdischen Garagen zurück gebaut (vgl. Anlage 14 + 15).

Mit Schreiben vom 30.11.2017 teilte das Landratsamt Alb-Donau-Kreis dem Bauherrn mit, dass ohne Überplanung des Baugrundstücks (mit einem Bebauungsplan) keine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden kann, da sich das Vorhaben im Außenbereich befindet. Die Gemeinde wurde zur Stellungnahme aufgefordert.

Nach Beratung im Ortschaftsrat Ersingen am 31.01.2018 wurde dem Bauvorhaben (Tiefgaragenanbau) das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt, insbesondere da die Gemeinde nicht bereit ist für den Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ende 2017 wurde festgestellt, dass sich der Bauherr bei der Bauausführung nicht an die erteilte Baugenehmigung hält, vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis wurde daraufhin eine Baueinstellungsverfügung erlassen.

Der Bauherr reichte dann am 06.04.2018 eine Tekturplanung (vgl. Anlage 8 – 13) ein und die Gemeinde wurde erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Nach Beratung im Ortschaftsrat Ersingen am 13.06.2018 wurde dem Bauvorhaben, insbesondere auch wegen dem Aufstellen eines Bebauungsplans, das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Zur Klärung diverser anderer Fragen im Seengebiet Ersingen (Eigentümerwechsel des Sees, weiterer Kiesabbau, Gemeingebrauch am See, Überflutungssituation, ...) – welche mit dem Bauvorhaben jedoch nichts zu tun haben – wurde vom Eigentümer beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis das Ruhen der Bauanträge beantragt. Zum Thema Seengebiet Ersingen fanden unter Beteiligung der Ortsverwaltung Ersingen, Vertretern aus dem Ortschaftsrat Ersingen, Vertretern aus der Ersinger Bürgerschaft, Vertreter der Ersinger Landwirte, den Eigentümern der Seegrundstücke, Vertreter der Fischereivereine, dem Kiesabbauunternehmen, dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis und der Stadtverwaltung mehrere moderierte „runde Tische“ statt.

Mitte 2019 beantragte der Bauherr dann die Wiederaufnahme seiner Bauanträge. Bei einem Ortstermin zusammen mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis (Baurecht, Wasserrecht, Naturschutz), der Bauherrschaft und der Verwaltung der Stadt Erbach wurde der Bauherr aufgefordert für die geplante Tiefgarage noch einen Freiflächengestaltungsplan sowie neue Schnitte/Ansichten nachzureichen (vgl. Anlage 16 + 17).

Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis wurde gebeten zunächst rechtlich über die Bauanträge intern zu beraten, da es für die Beurteilung des Einvernehmens durchaus darauf ankommt, ob die Vorhaben nach § 35 BauGB im Außenbereich genehmigungsfähig sind oder ob eine Realisierung nur über das Aufstellen eines Bebauungsplans möglich ist.

Mit Schreiben jeweils vom 27.01.2020 hat das Landratsamt Alb-Donau-Kreis zu den Bauvorhaben folgendes mitgeteilt:

Tektur Erweiterung Wohnraum im UG:

Nach hausinterner Klärung aller beteiligten Fachdienste liegen nun alle Stellungnahmen vor.

Die Bauvorhaben bedürfen einer Ausnahme zum § 61 BNatSchG, sowie § 47 NatSchG. Auf Grund der geringfügigen Beeinträchtigung wird eine Ausnahme in Aussicht gestellt.

Baurechtlich ist das Vorhaben als Tektur zum Bauantrag nach § 35 Abs.4 Nr. 5 BauGB genehmigungsfähig.

Um erneute Stellungnahme zum gemeindlichen Einvernehmen wurde gebeten.

Tiefgaragenanbau:

Nach hausinterner Klärung aller beteiligten Fachdienste liegen nun alle Stellungnahmen vor.

Die Bauvorhaben bedürfen einer Ausnahme zum § 61 BNatSchG, sowie § 47 NatSchG. Auf Grund der geringfügigen Beeinträchtigung wird eine Ausnahme in Aussicht gestellt.

Baurechtlich ist das Vorhaben als Erweiterung mit Tiefgarage nach § 35 Abs. 2 BauGB oder nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB genehmigungsfähig.

Um erneute Stellungnahme zum gemeindlichen Einvernehmen wurde gebeten.

Fazit:

Beide Bauvorhaben sind nach Auffassung des Landratsamts nach § 35 BauGB im Außenbereich genehmigungsfähig. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Auf Grund der geringfügigen Beeinträchtigung – beide Bauvorhaben finden im UG statt - stellt das Landratsamt eine Ausnahme nach dem Naturschutzrecht in Aussicht. Aus Sicht der Fachbehörde stellen die geplanten / gebauten Vorhaben keinen wesentlichen zusätzlichen naturschutzrechtlichen Eingriff in den Erholungsschutzstreifen dar.

Entscheidung Ortschaftsrat:

Der Ortschaftsrat Ersingen berät am 19.02.2020 erneut über die Bauanträge. Eine Stellungnahme lag beim Schreiben der Beratungsvorlage noch nicht vor.

Stellungnahme Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung steht am Ersinger Baggersee seit mehreren Jahren eine „Bauruine“. Sollte das Vorhaben abgelehnt werden, ist mit einem mehrjährigen Rechtsstreit zu rechnen. Dieser Zustand ist weder für den Bauherrn noch für die Stadt Erbach (Ortsbild) befriedigend.

Diesen Zustand hat zwar der Bauherr mit seinem Verhalten (teilweiser Schwarzbau) zu vertreten, nach Ansicht des Landratsamts wären die beantragten Bauwerke jedoch nach § 35 BauGB genehmigungsfähig.

Bei einem möglichen Rechtsstreit stehen auch Schadensersatzansprüche im Raum.

Wichtig und entscheidungsrelevant – auch im Hinblick auf andere Bauvorhaben im Außenbereich – ist für die Verwaltung, dass das Vorhaben nach § 35 BauGB genehmigungsfähig ist und es keiner Aufstellung eines Bebauungsplans bedarf.

Da es sich überwiegend um unterirdische Bauwerke handelt und die Beeinträchtigung in beiden Fällen gering ist und bei Realisierung des Tiefgaragenanbaus die vorhandenen oberirdischen Garagen abgebrochen werden – und somit oberirdisch weniger Bauwerke im Außenbereich sichtbar werden - empfiehlt die Verwaltung den Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.