

Gemeinderatssitzung
am 18.05.2022

Öffentlicher Teil
Vorlage 2022-03-16



Bearbeiter: Ingrid Kern
Telefon: 07643/9107-11
Az. 632

TOP 16 Vorlage und Beschlussfassung über Bauanträge

- a) Rathausstraße 29 A, Flst.Nr. 153/1, 153, Gemarkung Oberhausen
Neubau eines Einfamilienhauses in 2. Reihe -Bauvoranfrage-

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt zu der Bauvoranfrage das Einvernehmen.

- b) Kirchstraße 85, Flst.Nr. 33, Gemarkung Oberhausen
Neubau eines Einfamilienhauses mit 1,5 Geschossen in 2. Reihe mit Carport
-Bauvoranfrage-

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt zu der Bauvoranfrage das Einvernehmen.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen nicht zu erteilen. Das neue Gebäude muss sich in der Bautiefe der Umgebungsbebauung anpassen, wie z.B. beim Flst.Nr. 29/1 (Kirchstraße 91a). Das geplante Gebäude soll daher um mehrere Meter in Richtung der zum Abbruch vorgesehenen Scheune gerückt werden und sich an der bestehenden Baulinie orientieren.

- c) Hauptstraße 127, Flst.Nr. 360, Gemarkung Oberhausen
Neubau eines Zweifamilienhauses: Nachtrag: Änderung des
Zweifamilienwohnhauses zum Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten sowie Anbei eines
Balkons im OG -vereinfachtes Verfahren-

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt zu dem Bauantrag das Einvernehmen.

- d) Bachstraße 18, Flst.Nr. 3232, Gemarkung Niederhausen
Nutzungsänderung und Ausbau der vorhandenen Scheune zu Wohnstudio und
Bibliothek sowie Herstellung eines Verbindungshauses
-vereinfachtes Verfahren-

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt zu dem Bauantrag das Einvernehmen.

- e) Hauptstraße 91/Im Bürgerzentrum 2, Flst. Nr. 620/8, Gemarkung Niederhausen
Neubau einer dreiseitigen geschlossenen Überdachung -vereinfachtes Verfahren-

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt zu dem Bauantrag das Einvernehmen.

- f) Hauptstraße 65, Flst.Nr.: 200/1, Gemarkung Niederhausen
Nutzungsänderung Wohnraum zur Ferienwohnung -vereinfachtes Verfahren-

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt zu dem Bauantrag das Einvernehmen.

- g) Gartenstraße 22, Flst.Nr.: 52, Gemarkung Oberhausen
Nutzungsänderung der Wohnung im Dachgeschoss zur zeitweisen Ferienwohnung
-vereinfachtes Verfahren-

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt zu den beantragten Befreiungen von den Vorschriften des
Bebauungsplanes hinsichtlich:

- Ausnahme nach § 4 Abs. 3 BauNVO für Ferienwohnung in allg. Wohngebiet
das Einvernehmen.

Der Gemeinderat erteilt zu dem Bauantrag das Einvernehmen.

- h) Blumenstraße 6, Flst.Nr.: 572/1, Gemarkung Niederhausen
Anbau eines Lagers an bestehende Garage sowie Umnutzung der Garage zu
Wohnraum und Ausbau des DG zu Wohnraum -vereinfachtes Verfahren-

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt zu dem Bauantrag das Einvernehmen.

- i) Neuweg 43, Flst.Nr.: 3722/1, Gemarkung Oberhausen
Erweiterung für eine Photovoltaikanlage in Verlängerung Dach zur Süd-Seite
-Bauvoranfrage-

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt zu der Bauvoranfrage das Einvernehmen.

Das Landratsamt Emmendingen war zunächst über mehrere Wochen hinweg der Ansicht, dass es für die Baumaßnahme eines Grundsatzbeschlusses der Gemeinde bedurft hätte. Nachdem die Gemeindeverwaltung dem Landratsamt die Entscheidungspraxis des Gemeinderates mitgeteilt hat, dass Grundsatzbeschlüsse abzulehnen sind und stattdessen eine Bebauungsplanänderung vorzunehmen ist, soweit in die Grundzüge der Planung eingegriffen wird, hat das Landratsamt in den letzten Tagen seine Ansicht geändert. Danach

soll nun ein Grundsatzbeschluss nicht mehr erforderlich sein, da die PV-Anlage aus ihrer Sicht auch als Nebenanlage gewertet werden könne und somit in der nicht überbaubaren Grünfläche allgemein zulässig sein könne.

Aufgrund der nachteiligen Erfahrungen in einem ähnlichen Fall (Hauptstraße 209) empfiehlt die Gemeindeverwaltung das Einvernehmen nicht zu erteilen. Es ist zu befürchten, dass die Gemeinde bei einer Erteilung des Einvernehmens ihre städteplanerische Entscheidungskompetenz verliert und die aufgeständerte Photovoltaikanlage zu einem späteren Zeitpunkt aus Sicht des Landratsamts ein Wohnbaurecht begründet. Eine Verweigerung des kommunalen Einvernehmens hat für die Gemeinde keine haftungsrechtlichen Folgen. Sollte das Landratsamt Emmendingen zu einer anderen rechtlichen Einschätzung der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens kommen, kann es das verweigernde Einvernehmen der Gemeinde problemlos ersetzen. Das Landratsamt trägt dann jedoch auch die Verantwortung für einen späteren Wildwuchs und eine etwaige nachteilige städtebauliche Entwicklung in dem sensiblen Bereich der an sich nicht überbaubaren Grünfläche.

- j) Hauptstraße 20, Flst.Nr.: 21/5, Gemarkung Niederhausen
Nutzungsänderung der Wohnung im 2. Stock zur Ferienwohnung -vereinfachtes
Verfahren-

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt zu dem Bauantrag das Einvernehmen.

Nachrichtlich:

Bei folgenden Bauanträgen wurden auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 22.07.2020 im Zeitraum vom 07.02.2022 bis 10.05.2022 durch den Bürgermeister das kommunale Einvernehmen erteilt:

Am Schelmenkopf 23, Flst.Nr. 5307, Gemarkung Oberhausen
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage -vereinfachtes Verfahren-

An den Platanen 18, Flst.Nr. 5314, Gemarkung Oberhausen
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage -vereinfachtes Verfahren-

Nachrichtlich zur Kenntnisgabe des Gemeinderates:

Ringsheimer Straße 7, 79365 Rheinhausen

Flst.Nr. 591, Gemarkung Niederhausen

Vorhaben: Einbau eines Fahrstuhls mit Teilabbruch von Balkonen

Der Antrag auf Einbau eines Fahrstuhls mit Teilabbruch von Balkonen wurde im Kenntnisgabeverfahren eingereicht. Die erforderlichen Anlagen sind am 07.04.2022 vollständig bei der Gemeinde eingegangen.

Ahornweg 5, 79365 Rheinhausen

Flst.Nr. 5238, Gemarkung Oberhausen

Vorhaben: Nutzungsänderung und Ausbau eines Kellerraumes in ein Zimmer sowie Einbau einer Liftplatte und Erstellung eines Stellplatzes

Der Antrag auf Nutzungsänderung und Ausbau eines Kellerraumes in ein Zimmer sowie Einbau einer Liftplatte und Erstellung eines Stellplatzes wurde im Kenntnissgabeverfahren eingereicht. Die erforderlichen Anlagen sind am 04.05.2022 vollständig bei der Gemeinde eingegangen.