



STARZACH

Sitzungsvorlage

Amt: Hauptamt

Az: 623.6

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 44/ 2020

zu TOP 11 öffentlich

zur Sitzung am 25. Mai 2020

Betrifft:

**Bauvorhaben Einfriedung sowie überdachter Freisitz mit Holzlager,
Annette und Martin Deutsche, Felldorfer Straße 42, Starzach-Bierlingen,
Flurstück 1422/2**

**Hier: Erneute Beratung bezüglich der Erteilung/Versagung des gemeindlichen
Einvernehmens und ggfls. Beschluss zur Einleitung einer Bebauungsplanänderung**

Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

- Lageplan aus dem Bauantrag, Stand 23.04.2019
- Auszug aus dem Bebauungsplan „Felldorfer Straße“ mit Legende
- Auszug Niederschrift BUA, TOP 2.8, vom 13.05.2019
- 2 Bilder vom Bauvorhaben

Datum
13.05.2020

Bürgermeister
Thomas Noé

Hauptamt
Christiane Krieger

SACHDARSTELLUNG:

Zuletzt wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses (BUA) am 13.05.2019 über das Bauvorhaben der Bauherren Deutschle auf dem Grundstück Felldorfer Straße 42, Starzach-Bierlingen beraten und beschlossen. Es handelt sich um die nachträgliche Genehmigung zur Errichtung eines Sichtschutzes von 2 Meter Höhe in Richtung des Netto-Parkplatzes sowie um die Nachgenehmigung der Errichtung eines überdachten Freisitzes mit Holzlager auf dem Flurstück 1422/2 an der Grenze zum Flurstück 1422/4.

Damals wurde der einstimmige Beschluss gefasst, dem Baugesuch das kommunale Einvernehmen nicht zu erteilen, da das geplante Bauvorhaben an dieser Stelle nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde als nicht genehmigungsfähig beurteilt wird.

Im einschlägigen Bebauungsplan „Felldorfer Straße“ aus dem Jahr 1995 sind Einfriedungen nur aus senkrechten Holzlattenzäunen oder Natursteinpfeilern von 0,80 Metern bis 1,20 Metern Höhe sowie Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig.

Der geplante und bereits vor Einreichen des Baugesuchs teilweise errichtete Freisitz mit Holzlager befindet sich außerhalb des Baufensters des Bebauungsplans. Die Bauarbeiten wurden bei der Gemeindeverwaltung im Juni 2018 bekannt. Aufgrund der fehlenden Genehmigung wurde am 15.06.2018 eine Einstellung der Baumaßnahmen durch den Baukontrolleur der Baurechtsbehörde verfügt. Der Bauantrag ging bei der Gemeinde dann am 23.04.2019 (unvollständig) beziehungsweise am 30.04.2019 (vollständig) ein.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung hat sich an der Rechtslage nichts geändert, die Bauvorhaben Einfriedung und überdachter Freisitz sind weiterhin nicht genehmigungsfähig. Die Überschreitungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind so erheblich, dass sie auch nicht über Befreiungen nachgenehmigt werden können, insbesondere geht der überdachte Freisitz in den Bereich des planerischen Außenbereichs.

Es fanden mehrere Abstimmungsgespräche zwischen dem Vorsitzenden und den Bauantragstellern sowie dem Vorsitzenden und der Baurechtsbehörde statt. Ziel war es hierbei Lösungsansätze zu finden um zumindest ein Teil der Baumaßnahmen genehmigen zu können.

So wurde vorgeschlagen den Sichtschutz Richtung Netto-Parkplatz durch einen 1,50 Meter hohen Holzzaun zu ersetzen und eine baurechtliche Befreiung hierzu zu erteilen. Das entspräche dann den Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg. Alternativ wäre die Pflanzung einer Hecke bebauungsplankonform möglich.

Hinsichtlich der Bebauung entlang der Grenze zum Flurstück 1422/4 wurde vorgeschlagen den mittleren Bereich (Bild) zurückzubauen.

Auch wurde die Möglichkeit einer Änderung des Bebauungsplans besprochen um das Bauvorhaben genehmigen zu können.

Seitens der Bauherrschaft wurden die Lösungsansätze abgelehnt und beantragt, das Baugesuch durch den neuen Gemeinderat erneut beraten zulassen und ggfls. die Änderung des Bebauungsplans in die Wege zu leiten.

Der Gemeinderat hat nun darüber zu entscheiden, ob er das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt oder die Gemeindeverwaltung beauftragt, eine Bebauungsplanänderung in die Wege zu leiten, um das Vorhaben eine genehmigungsfähige Grundlage zu schaffen.

Seitens der Verwaltung wird die Auffassung vertreten, das Einvernehmen erneut zu versagen und keine Bebauungsplanänderung einzuleiten.

Es ergeht daher folgender

BESCHLUSSANTRAG:

1. Der Gemeinderat beschließt, das Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) nicht zu erteilen.
2. Der Gemeinderat beschließt keine Bebauungsplanänderung einzuleiten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt das Erforderliche zu veranlassen.