

Datum: 05.12.2023  
Bereich: Bauverwaltung  
Sachbearbeiter: Tamara Kutter  
Vorlage Nr.: BV/146/2023

**Beschlussvorlage**  
öffentlich

Beratendes Gremium	Datum	Beratung	ö/nö
Ausschuss für Umwelt und Technik	14.12.2023	Entscheidung	öffentlich

**Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit fünf Wohneinheiten sowie einem Umbau der Verbindung zum angrenzenden bestehenden Wohnhaus auf Flst. Nr. 111/5, Dürerweg in Oberteuringen**

**Beschlussvorschlag**

1. Das Vorhaben widerspricht den Planungsabsichten der Gemeinde. Die Gemeinde wird von ihren planungsrechtlichen Sicherungsinstrumenten Gebrauch machen.
2. Das Einvernehmen wird nicht erteilt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Zurückstellung gem. § 15 BauGB beim Baurechtsamt zu beantragen.

**Sachverhalt/Begründung**

Der Bauherr beantragt den Neubau eines Mehrfamilienhauses sowie einen Umbau der Verbindung zum bestehenden Wohnhaus auf Flst. Nr. 111/5 in Oberteuringen.

Das Bauvorhaben befindet sich in einem Bereich ohne rechtskräftigen Bebauungsplan und ist demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es befindet sich jedoch innerhalb des Gebiets der Prinzipien der Innentwicklung, welche vom Gemeinderat am 12.05.2022 beschlossen wurden. Diese sind als Grundlage zur Beratung und als Richtlinie zur Genehmigung der betreffenden Gebiete zu sehen, entfalten jedoch keine Außenwirkung. Danach wurden folgende Dinge festgelegt: Dorfgebiet, zwei Vollgeschosse, max. 6 Wohneinheiten, Satteldach, geprägt von Traufständigkeit zur Adenauerstraße hin.

Das Mehrfamilienhaus ist mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 32° geplant. Insgesamt sollen fünf Wohneinheiten geschaffen werden. Die Vorgaben der Prinzipien der Innenentwicklung sind nicht eingehalten. Betrachtet man das gesamte Grundstück würden sich anstatt der vorgegebenen 6 Wohneinheiten (WE) 9 bzw. 10 WE ergeben.

Innenentwicklung durch Nachverdichtung, Aufstockungen und Baulückenschließungen sind übergeordnete Ziele der Entwicklung von Städten und Gemeinden. Während die Steuerung und Beurteilung von Bauvorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§30 BauGB) klar geregelt ist, ist der Beurteilungsspielraum von Bauvorhaben im Innenbereich (§34 BauGB) relativ groß und gleichzeitig die städtebauliche Steuerungsmöglichkeit gering. Der Gemeinderat und die Verwaltung haben sich daher dazu entschlossen, der Innenentwicklung in Oberteuringen einen klaren Gestaltungs- und Beurteilungsrahmen zu geben, um die weitere bauliche Entwicklung im Ortskern verträglich und zukunftsorientiert zu gestalten. Übergeordnetes Ziel dieser Prinzipien und auch des Bebauungsplanes ist der Erhalt

des dörflichen Charakters in der Oberteuringer Ortsmitte und der hier vorherrschenden Nutzungsdurchmischung, Dachformen und Gebäudestellungen.

Den Planungsgedanken der Prinzipien der Innenentwicklung möchte die Gemeinde nun konkretisieren und einen Bebauungsplan für dieses Gebiet realisieren. Das beantragte Bauvorhaben widerspricht dem Planungsgedanken der Gemeinde, weshalb das Baugesuch, gem. § 15 BauGB, zurückgestellt werden soll.

Falls für das Bebauungsplanverfahren unerwartet mehr Zeit benötigt, bestünde zur Sicherung der Bauleitplanung die Möglichkeit eine Veränderungssperre zu erlassen.

Eine Veränderungssperre hat zum Inhalt, dass,

1. Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder genehmigungspflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Zum jetzigen Zeitpunkt wird jedoch die Zurückstellung des Bauantrages als ausreichend angesehen.