

<b>Sitzung des Gemeinderates am 25.07.2018</b>	Beratungsunterlage <b>TOP: 8d</b>	Bearbeiterin:	Datum: 28.06.2018	
	Drucksache-Nr.: <b>70 /2018</b>	Frau Bezner	10:	20:
	<input checked="" type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	BM: <i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren:  
 Weinstraße, Flst. 481/1  
 Nutzungsänderung Dachgeschoss: Ferienwohnung und Gästezimmer  
 - Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens**

Sachverhalt:

Der bestehende Beherbergungsbetrieb soll durch eine Nutzungsänderung im Dachgeschoss mit einer Ferienwohnung und Gästezimmer für Monteure ergänzt werden. Das Gästehaus zur Übernachtung ohne Frühstück hätte damit insgesamt zwölf Betten. Der Lageplan, die vier Ansichten und der DG-Grundriss liegen als Anlagen bei.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes „nördlich der Besigheimer Straße“. Dieser setzt für das betroffene Gebiet ein „Reines Wohngebiet“ fest. Gemäß § 3 Abs.1 BauNVO dienen „Reine Wohngebiete“ dem Wohnen. Nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können ausnahmsweise kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Diese Ausnahme wurde mit Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens beim Bau des Beherbergungsbetriebes im Jahr 2004 erteilt. Damals wurde insgesamt 6 Betten zugestimmt.

Kleine Beherbergungsgewerbe im Sinne von § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nach der herrschenden Auslegung Beherbergungsgewerbe, die nicht mehr als zwölf Betten haben. Durch die Nutzungsänderung liegt der Beherbergungsbetrieb in diesem Rahmen bzw. schöpft diesen maximal aus.

Laut Berechnung müssen vier Stellplätze für den Beherbergungsbetrieb nachgewiesen werden. In der Lageplanskizze sind zwei Stellplätze in einer Garage und drei weitere Stellplätze auf dem Grundstück eingezeichnet. Der Stellplatznachweis wäre folglich in ausreichender Anzahl erbracht. Um sicherzustellen, dass die Stellplätze in der Garage als solche nutzbar sind, schlägt die Verwaltung vor, dass das Landratsamt dies kontrolliert.

In allen weiteren Punkten hält sich das Bauvorhaben an die Vorgaben des Bebauungsplanes.

Die Gewerbeaufsicht wurde durch das Landratsamt bereits eingebunden.

Von Seiten der Angrenzer wurden folgende Punkte vorgebracht:

- Pension ist mit dem Charakter eines reinen Wohngebiets nicht vereinbar
- Es wird bemängelt, dass das Dachgeschoss bereits seit längerem genutzt wird
- Durch die Erhöhung der Bettenanzahl ist die Gebietsverträglichkeit nicht mehr gegeben bzw. ein erhöhter Lärmpegel befürchtet
- Parksituation in der Weinstraße durch die zahlreichen Übernachtungsgäste

Die Verwaltung empfiehlt das Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens, da das Beherbergungsgewerbe an sich bereits genehmigt ist und die Erhöhung der Bettenzahl im Sinne der BauNVO rechtmäßig ist.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt das gemeindliche Einvernehmen für den Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren in der Weinstraße, Flurstück 481/1, zu erteilen. Die Verwaltung wird beauftragt, das Landratsamt auf die Kontrolle der Garagenstellplätze hinzuweisen.