

Sitzung des Gemeinderates am 24.07.2019	Beratungsunterlage TOP: 9 a)		Bearbeiterin:	Datum: 12.7.2019	
	Drucksache-Nr.: 78 /2019		Frau Bezner		
	nichtöffentlich x	öffentlich	BM: 	10: 	20: 

**Antrag auf Baugenehmigung: Rotenbergstraße, Flst. 1009
Umbau UG zu Wohnräumen zur Eigennutzung und Vermietung als
Ferienwohnung
- Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens**

Sachverhalt:

Das Einfamilienhaus liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wolfsberg II“. Ein Teil der Räume im Untergeschoss wurden umgebaut und nun zu Wohnzwecken und teilweise zur Vermietung (= gewerbliche Nutzung - Ferienwohnung) genutzt. Dafür ist baurechtlich eine Nutzungsänderung erforderlich. Der Lageplan, der Grundriss UG und die Ansichten liegen als Anlagen bei.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich diese Nutzung in das Wohngebiet ein und der zusätzlich notwendige Stellplatz kann nachgewiesen werden. In den Vorberatungen zum Baugebiet „Alleefeld“ wurde auch deutlich, dass der Gemeinderat dieser Art der Nutzung grundsätzlich offen gegenübersteht und dies für eine Gemeinde mit Mitgliedschaften bei zwei Tourismusverbänden als wünschenswert ansieht.

Der Bebauungsplan „Wolfsberg II“ setzt als Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest und schließt – wie alle Bebauungspläne für den Bereich „Wolfsberg“ – die ausnahmsweise Zulassung von den in § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Bestandteile aus. Dies sind u.a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Daher wird die Baurechtsbehörde für die Genehmigungsfähigkeit des aktuell beantragten Vorhabens mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Änderung des Bebauungsplans in diesem Punkt fordern. Daher ist im Falle der Erteilung des Einvernehmens zusätzlich die Grundsatzentscheidung des Gremiums erforderlich, ob der Bebauungsplan „Wolfsberg II“ bzw. konsequenterweise alle Bebauungspläne in diesem Gebiet in diesem Punkt geändert werden sollen.

Aus Sicht der Verwaltung wäre dies sehr wichtig, um hier einen größeren Handlungsspielraum zu haben, zumal für die Genehmigung immer eine Ausnahmeerteilung erforderlich ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Für eine solche Bebauungsplanänderung fallen Kosten an. Jedoch geht die Verwaltung davon aus, da nur der Textteil in einem Satz geändert werden muss, dies von der Verwaltung mit relativ geringem Aufwand erledigt werden kann.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Freudental erteilt ihr Einvernehmen zu dem Antrag auf Baugenehmigung: Rotenbergstraße, Flst. 1009, Umbau UG zu Wohnräumen zur Eigennutzung und Vermietung als Ferienwohnung.

Gleichzeitig sichert die Gemeinde Freudental verbindlich gegenüber dem Landratsamt Ludwigsburg die Änderung der Bebauungspläne „Wolfsberg“ in diesem Punkt (ausnahmeweise Zulassung der Bestandteile des § 4 Abs. 2 BauNVO) zu.