

GR - Nr. 172024, Az.:632.6

**BAUGESUCHE**

- a) Errichtung eines Wintergartens auf der bestehenden Garage auf Flst.-Nr. 5348/36, Eichenstraße 11**
- b) Neubau eines Einfamilienhauses und einer Garage mit Abstellraum sowie einer angrenzenden Einliegerwohnung, einer Sauna und eines Pools mit Jacuzzi und eines KfZ-Stellplatzes auf Flst.-Nr. 3780/3781, Tanneck 70 – bzw. Tanneck 68**
- c) Nutzungsänderung Archiv zu Ruheraum im 2. OG im Rathaus, Hauptstraße 8, Flst.-Nr. 157**
- d) Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf Flst.-Nr. 3783-3785, Tanneck 70**

In der Vorgehensweise der Bearbeitung von Bauanträgen haben sich seit November 2023 grundsätzliche Veränderungen ergeben. Leider gingen keinerlei Informationen darüber an die Gemeinden. Nach Rücksprache mit dem Bauamt wurde erklärt, dass Bauanträge seit November 2023 vollumfänglich direkt beim Bauamt des Landratsamtes abgegeben werden müssen, nicht mehr wie bisher bei den Gemeindeverwaltungen. Die Gemeindeverwaltungen werden dann über das Bauvorhaben informiert und ggf. um das gemeindliche Einvernehmen bzw. um Stellungnahme gebeten, je nachdem, um was für ein Bauvorhaben es sich handelt. Die Anhörung der Angrenzer ist grundsätzlich nicht mehr erforderlich, lediglich dann, wenn das Landratsamt hierzu die Empfehlung an die Gemeinde abgibt.

Bei Bauvorhaben, welche im Kenntnissgabeverfahren durchgeführt werden, obliegt die Prüfung nicht mehr bei den Gemeinden, auch hier erfolgt die gesamte Prüfung durch das Landratsamt.

Dies sind einige grundlegende Punkte der geänderten Vorgehensweise. Jedoch bleiben hier noch viele Fragen offen, wie die Umsetzung in der Praxis dann tatsächlich laufen wird. Auf die Frage, ob nach wie vor alle Bauanträge öffentlich im Gemeinderat zu behandeln sind, gibt es noch keine konkrete Aussage, weshalb die Gemeindeverwaltung bis auf Weiteres die Baugesuche im Gemeinderat vortragen wird.

- a) Errichtung eines Wintergartens auf der bestehenden Garage auf Flst.-Nr. 5348/36, Eichenstraße 11**

**Sachverhalt**

Bereits im Jahr 2022 ging ein Bauantrag im Kenntnissgabeverfahren für den Neubau einer Terrassenüberdachung gestellt. Hier hatte das Bauamt jedoch einige Einwendungen, es wurde aufgrund notwendiger Befreiungen ein Bauantrag im Baugenehmigungsverfahren gefordert. Außerdem erachtete das Bauamt die Baumaßnahme nicht als Terrassenüberdachung sondern als Neubau eines Wintergartens.

Das Bauvorhaben wurde zwischenzeitlich umgesetzt, wie das Bauamt im Zuge einer Baukontrolle Ende 2023 feststellte. Nach mehrfacher Aufforderung durch das Bauamt, mit einer Fristsetzung bis zum 08.03.2024, wurde nun ein erneuter Bauantrag für die Errichtung eines Wintergartens auf der bestehenden Garage eingereicht. Die Gemeinde hat nun im Nachhinein ihr Einvernehmen zu erteilen. Das Baugenehmigungsverfahren hat sich über einen solch langen Zeitraum hingezogen, da die verschiedenen Parteien unterschiedlicher Meinung waren über die Art des Bauwerks. Grundsätzlich ist jedoch zu kritisieren, dass das Bauvorhaben – wie bereits des Öfteren in der Gemeinde geschehen – bereits vor Erhalt einer Genehmigung ausgeführt wurde.

**Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat stimmt der Errichtung eines Wintergartens auf der bestehenden Garage auf Flst.-Nr. 5348/36, Eichenstraße 11 zu.

***b) Neubau eines Einfamilienhauses und einer Garage mit Abstellraum sowie einer angrenzenden Einliegerwohnung, einer Sauna und eines Pools mit Jacuzzi und eines KfZ-Stellplatzes auf Flst.-Nr. 3780/3781, Tanneck 70 – bzw. Tanneck 68***

***Sachverhalt***

Vom Landratsamt ging bei der Gemeindeverwaltung ein Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und angrenzender Einliegerwohnung ein. Das Gebäude soll auf den Flurstücken 3780 und 3781 errichtet werden. Im Bauantrag ist das Wohnhaus mit der Hausnummer 70 beziffert. Diese muss voraussichtlich noch geändert werden, da für ein weiteres Wohnhaus, welches in direkter Nachbarschaft erstellt werden soll (s. Punkt d) dieser Vorlage), bereits im Vorfeld die Hausnummer 70 festgelegt wurde. Somit könnte das Gebäude die Hausnummer 68 erhalten.

Das Einfamilienhaus beinhaltet einen Wohnbereich mit angrenzender Garage/Abstellraum sowie einem separaten kleinen Sauna-Gebäude. Angrenzend an den großen Wohnbereich ist die Errichtung einer Einliegerwohnung geplant. Das Hauptgebäude soll ein Satteldach mit einer Neigung von 30° erhalten, Garage und Einliegerwohnung werden mit einem Flachdach versehen. Des Weiteren beinhaltet das Bauvorhaben einen Pool incl. Jacuzzi im Außenbereich.

Für Tanneck besteht kein Bebauungsplan, lediglich eine Außenbereichssatzung. Diese verlangt, dass sich ein Bauvorhaben in die Umgebung einfügen muss. Die Bebauungstiefe, gemessen von der Ortsdurchfahrt beträgt maximal 25 Meter. Diese Vorgaben sind eingehalten.

***Beschlussvorschlag***

Der Gemeinderat stimmt dem Neubau eines Einfamilienhauses und einer Garage mit Abstellraum sowie einer angrenzenden Einliegerwohnung, einer Sauna und eines Pools mit Jacuzzi und eines KfZ-Stellplatzes auf Flst.-Nr. 3780/3781, Tanneck 70 – bzw. Tanneck 68 zu.

***c) Nutzungsänderung Archiv zu Ruheraum im 2. OG im Rathaus, Hauptstraße 8, Flst.-Nr. 157***

***Sachverhalt***

Im 2. OG des Rathauses ist im Zuge der Rathaussanierung ein Raum in der ehemaligen Zahnarztpraxis in einen Pausenraum umgebaut worden. Für diese Nutzungsänderung forderte das Bauamt einen Änderungsbauantrag, welchen der Planer zwischenzeitlich eingereicht hat. Es wurden an diesen Räumlichkeiten keinerlei bauliche Veränderungen vorgenommen, der Raum wurde lediglich einer anderen Nutzung zugeführt.

***Beschlussvorschlag***

Der Gemeinderat stimmt der Nutzungsänderung eines Archiv-Raumes im 2. OG des Rathauses, Hauptstraße 8, Flst.-Nr. 157 in einen Pausenraum/Ruheraum zu.

**d) Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf Flst.-Nr. 3783-3785, Tanneck 70**

**Sachverhalt**

In den vergangenen Tagen gingen bei der Gemeindeverwaltung weitere Planunterlagen für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport in Tanneck ein. Das Baugesuch wird lt. Bauherrn in den kommenden Tagen beim Bauamt eingereicht.

Das Bauvorhaben umfasst die Errichtung von zwei aneinander angrenzenden Gebäuden. Eines der Gebäude dient zu Wohnzwecken, im anderen Gebäude sind eine Garage, ein Abstellraum sowie ein Büroraum untergebracht. Weitere Details liegen der Gemeindeverwaltung bislang nicht vor.

In Absprache mit dem Bauherrn soll das Gebäude die Hausnummer 70 erhalten.

Für Tanneck besteht kein Bebauungsplan, lediglich eine Außenbereichssatzung. Diese verlangt, dass sich ein Bauvorhaben in die Umgebung einfügen muss. Die Bebauungstiefe, gemessen von der Ortsdurchfahrt beträgt maximal 25 Meter. Diese Vorgaben sind eingehalten.

**Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat stimmt dem Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf Flst.-Nr. 3783-3785, Tanneck 70 zu.

18.03.2024

A. Kolleck