



Fachbereich: Natürliche Lebensgrundlagen, Bauen
Sachbearbeiter/in: Speth, Tanja

Sitzungsvorlage für Rhodt unter Rietburg Gemeinderat (öffentlich)

Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB hinsichtlich eines Bauvorhabens Im Öhler, Flurstück-Nr. 6046

Für das Vorhaben Aufteilung der vorhandenen Dachgeschosswohnung in zwei kleine Wohnungen ist am 17.12.2018 ein Bauantrag mit Befreiungsantrag eingegangen.

Das Vorhaben liegt im Bebauungsplan „Weyherer Straße 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Rhodt.

Die Kreisverwaltung Südliche Weinstraße teilt mit Schreiben vom 11.09.2018 den Bauherren folgendes mit:

Am 16.12.2016 gingen Ihre Bauunterlagen über das im Freistellungsverfahren zu behandelnde Bauvorhaben Neubau eines Wohngebäudes mit Garage hier ein. In den Planunterlagen sind zwei Wohnungen dargestellt.

Anlässlich einer am 05.06.2018 vorgenommenen Ortsbesichtigung haben wir festgestellt, dass im Gebäude auf dem Grundstück Flurstück Nr. 6046 in Rhodt drei Wohnungen vorhanden sind. Im Dachgeschoss wurden zwei Wohnungen eingerichtet. Das betroffene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weyherer Straße 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Rhodt.

Nach dessen planungsrechtlichen Festsetzungen (Ziffer 1.5) wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnung festgesetzt. Diese Vorgaben werden vorliegend nicht eingehalten.

Der Planer teilt in dem Befreiungsantrag folgendes mit:

Die im Freistellungsverfahren genehmigte Planung sah ursprünglich vor das Dachgeschoss analog, wie im Erdgeschoss als eine zusammenhängende Nutzungseinheit für Wohnzwecke (1 WE) zu bauen und zu vermieten.

Die Wohneinheit im Erdgeschoss (1 WE) wurde ebenfalls bereits während der Bauphase als Mietwohnung angeboten und frühzeitig vor Baufertigstellung vergeben.

Die geplante Wohneinheit im Dachgeschoss (ca. 104 m² Wohnfläche) wurde ebenfalls als Mietwohnung angeboten, für die geplante Wohneinheit im Dachgeschoss gab es während der Bauphase zwei konkrete Anfragen zur Wohnnutzung, jedoch nicht als eine zusammenhängende Nutzungseinheit, sondern als getrennte Mieteinheiten mit je 50-60 m² Wohnfläche. Aus diesem Grund wurde entgegen der eingereichten Planung das Dachgeschoss mit zwei getrennten Mietwohneinheiten in seiner Nutzung verändert.

Mit Schaffung zusätzlicher Flächen von Wohnraum für bestehenden Eigenbedarf aus der Gemeinde Rhodt wurde dem Ziel des Bebauungsplanes „Weyherer Straße“ vgl. Begründung Ziffer 2, Bebauungsplan Weyherer Straße 1. Änderung) grundsätzlich Rechnung getragen.

*Aus diesem Grund bitten wir, der beantragten Befreiung von den planungsrechtlichen Festsetzungen, Ziffer 1.5 höchstzulässige Zahl der Wohnungen (2 WE) in Wohngebäuden zuzustimmen.
Hinsichtlich des fehlenden Stellplatzes (vgl. Stellplatznachweis zur Planung) wird dieser gemäß geltender Satzung über Ablösung von den Stellplatzverpflichtungen der Ortsgemeinde entsprechend abgelöst.*

Die Ortsgemeinde hat über die Befreiung Anzahl Wohneinheiten zu entscheiden.
Die Ortsgemeinde hat über die Ablösung von einem Stellplatz zu entscheiden.
Die Ortsgemeinde hat zu entscheiden, ob das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu dem Vorhaben erteilt werden kann.
Eine Nichterteilung ist planungsrechtlich zu begründen.

Finanzierung (Stellungnahme des Fachbereich Finanzen):

.....
Fachbereichsleiter

Beschlussvorschlag:

Der beantragten Befreiung Anzahl Wohneinheiten wird zugestimmt/nicht zugestimmt.
Der Ablösung eines Stellplatzes wird zugestimmt/nicht zugestimmt.
Der Ortsgemeinderat erteilt/erteilt nicht das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorhaben.

.....
Fachbereichsleiter/in

.....
Sachbearbeiter/in