

Sitzungsvorlage

Stadt Meersburg
Abteilung "Bauen und Gebäudemanagement"
Bleicher, Martin

Nummer: **21/1893**
Datum: 12.08.2021

Beratungsfolge
Ausschuss für Umwelt und Technik

Termin
14.09.2021

Status
öffentlich
Anlagen:

5. **Bauantrag: Abbruch einer bestehender Scheune und Garage, Errichtung eines Doppelhauses, Kronenstraße 1/2 und 1/3, Flst. Nr. 597/0, 88709 Meersburg, Gem. Meersburg**

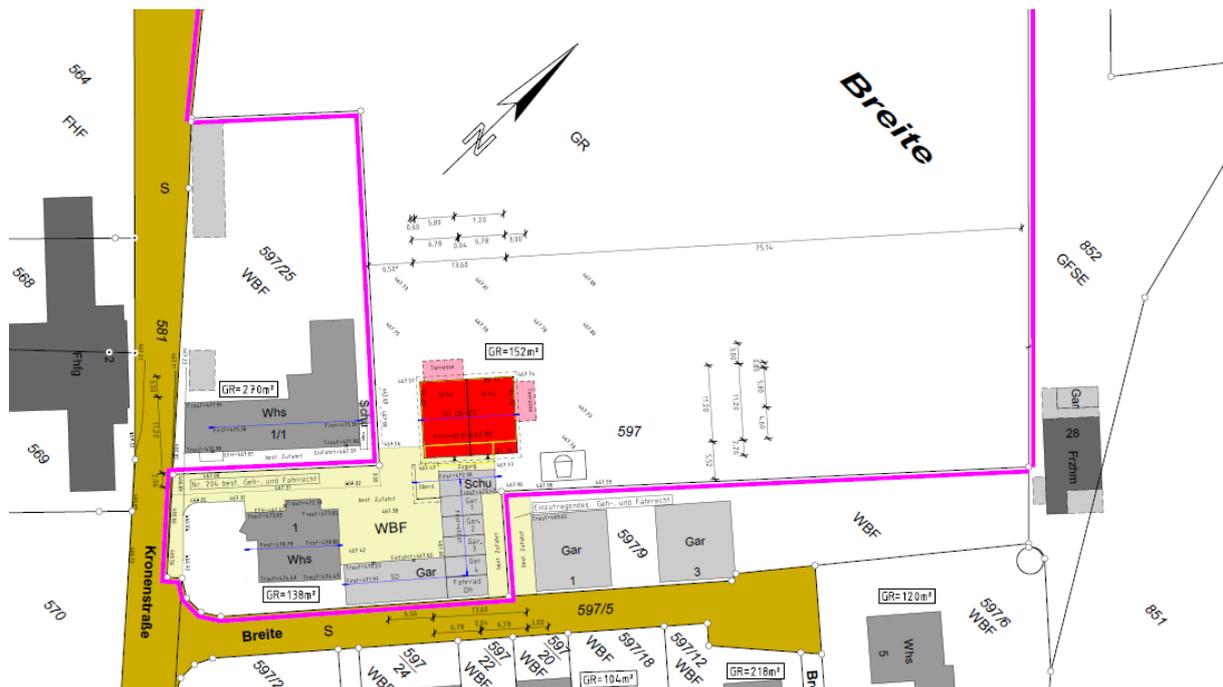
Sachvortrag:



Orthofoto



Darstellung FNP 2020 GVV Meersburg



Lageplan

Der Antragsteller beabsichtigt ein bestehendes Wirtschaftsgebäude in der Liegenschaft Kronenstraße 1, 88709 Meersburg abzurechen und durch den Neubau eines Wohnhauses mit einem Doppelhaus zu ersetzen.

Das Vorhaben befindet sich im nicht überplanten Außenbereich der Stadt Meersburg und beurteilt sich somit nach § 35 BauGB. Es grenzt an den durch den Bebauungsplan „Breite“ definierten und überplanten Innenbereich der Stadt Meersburg an.

Das Grundstück Kronengarten wird als Kulturdenkmal gem. § 2 DschG in der Denkmalliste des Landes BW geführt.

Es ist das ehemalige Gelände der fürstbischöflichen Sennerei welches im 17. Jhd. außerhalb der Stadt angelegt wurde. Da das Vorhaben innerhalb des Kulturdenkmales liegt ist das Vorhaben an die Integration und den Schutz des Kulturdenkmales gebunden.

Das Vorhaben wurde mit geringerem Bauumfang (121 m² überbauter Fläche) in der Sitzung v 27.04.2021 mit Sitzungsnummer 21/1780 behandelt und das Einvernehmen unter Beachtung der Stellungnahme der Gemeinde bezüglich Vorgaben des Denkmalschutzes, Wandhöhen und max. Gebäudehöhen erteilt.

Die in diesem Antrag überplante Fläche beträgt ohne Terrassenflächen 152 m² und soll 2 Wohneinheiten schaffen. Damit überschreitet die beantragte Nutzung die Bauvoranfrage um ca. 125%. (Außenmaße 11,20 x 13,60m)

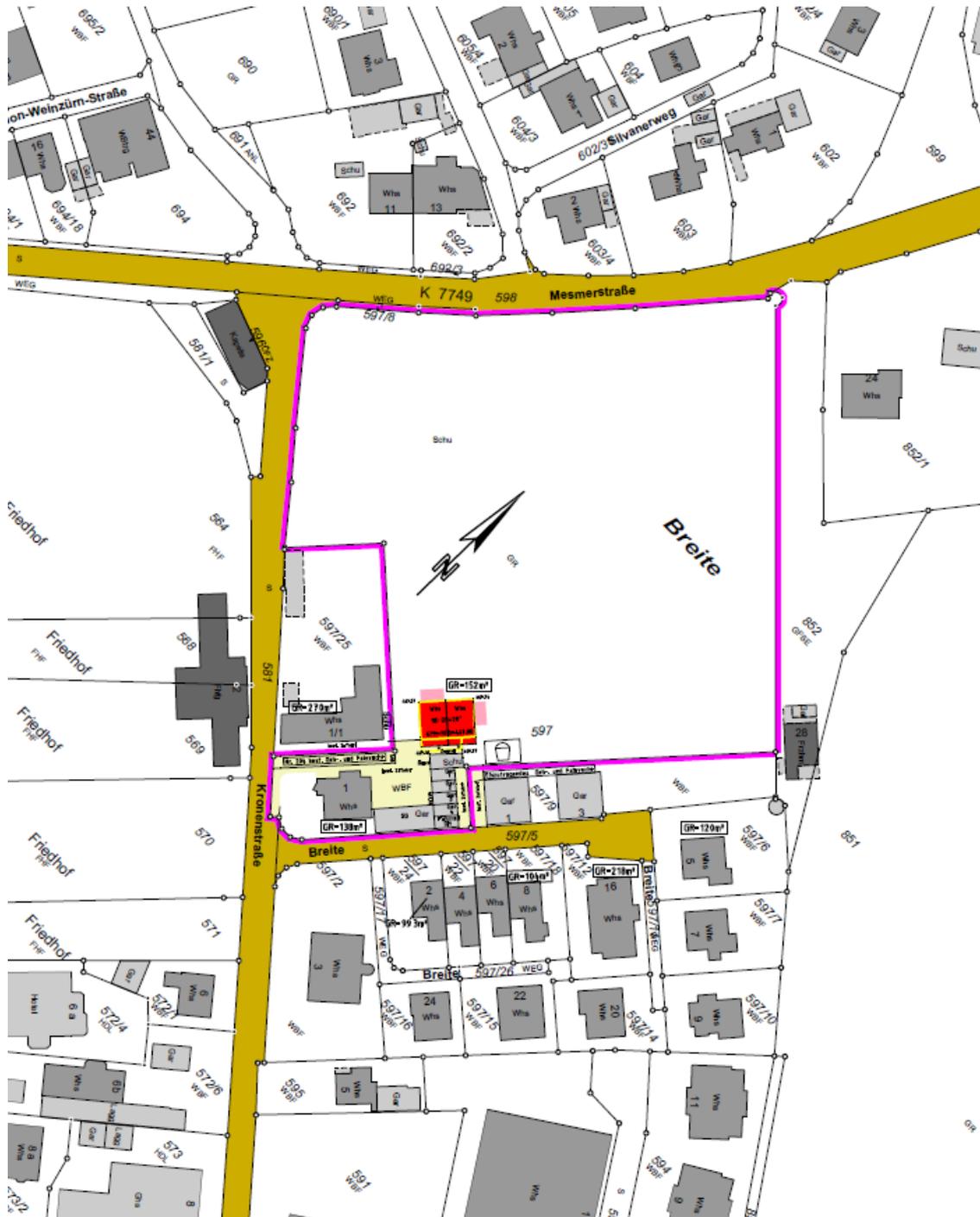
Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze sind in den Planunterlagen nicht dargestellt.

Durch die vorgelegte Planung werden durch die Terrassenflächen der 2 Wohneinheiten zusätzliche Flächen des Kulturdenkmales bebaut.

Eine Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege gem. § 35 Abs 3 Satz 5 BauGB liegt der Bauverwaltung nicht vor.



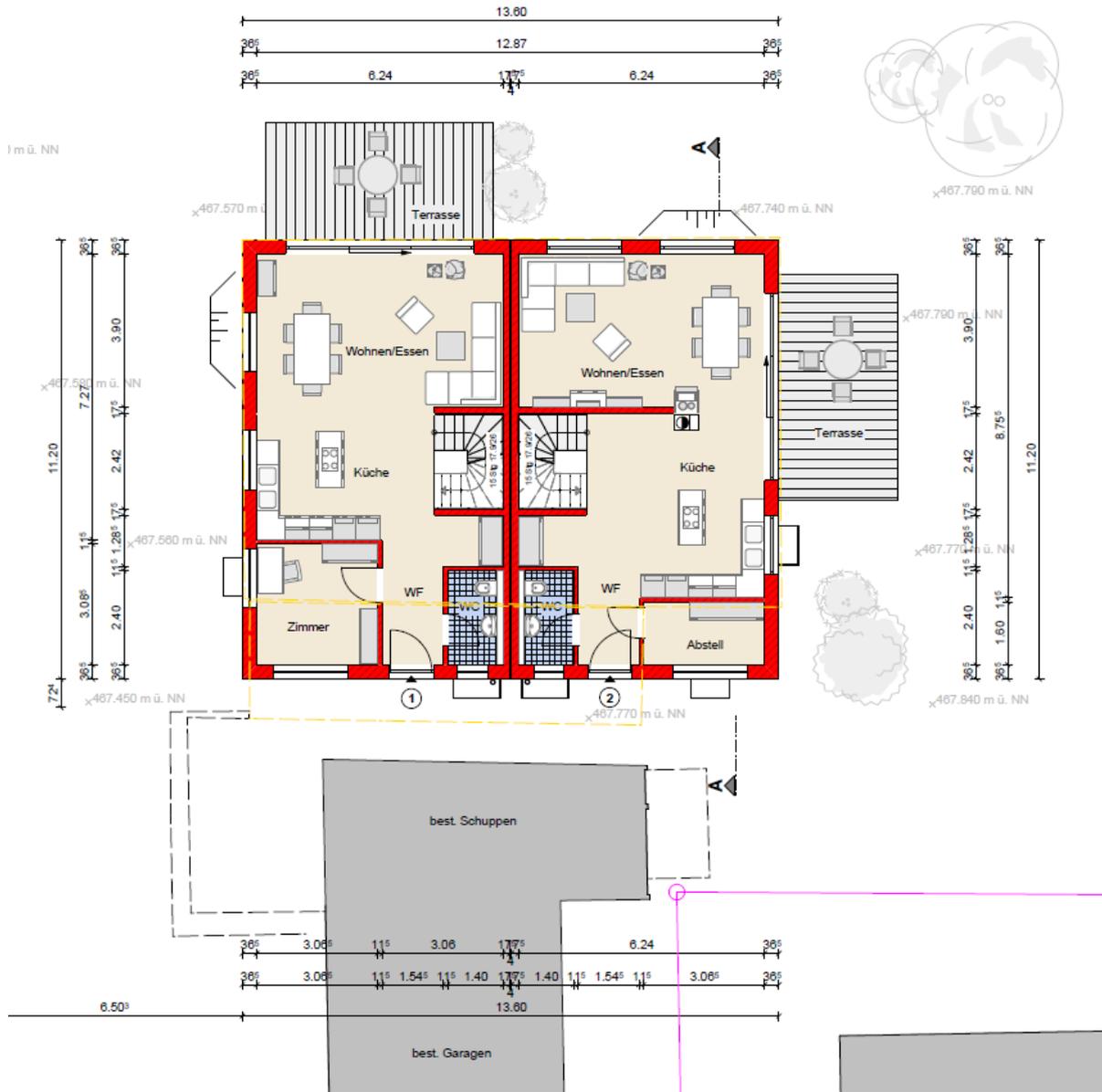
Abstandsflächen



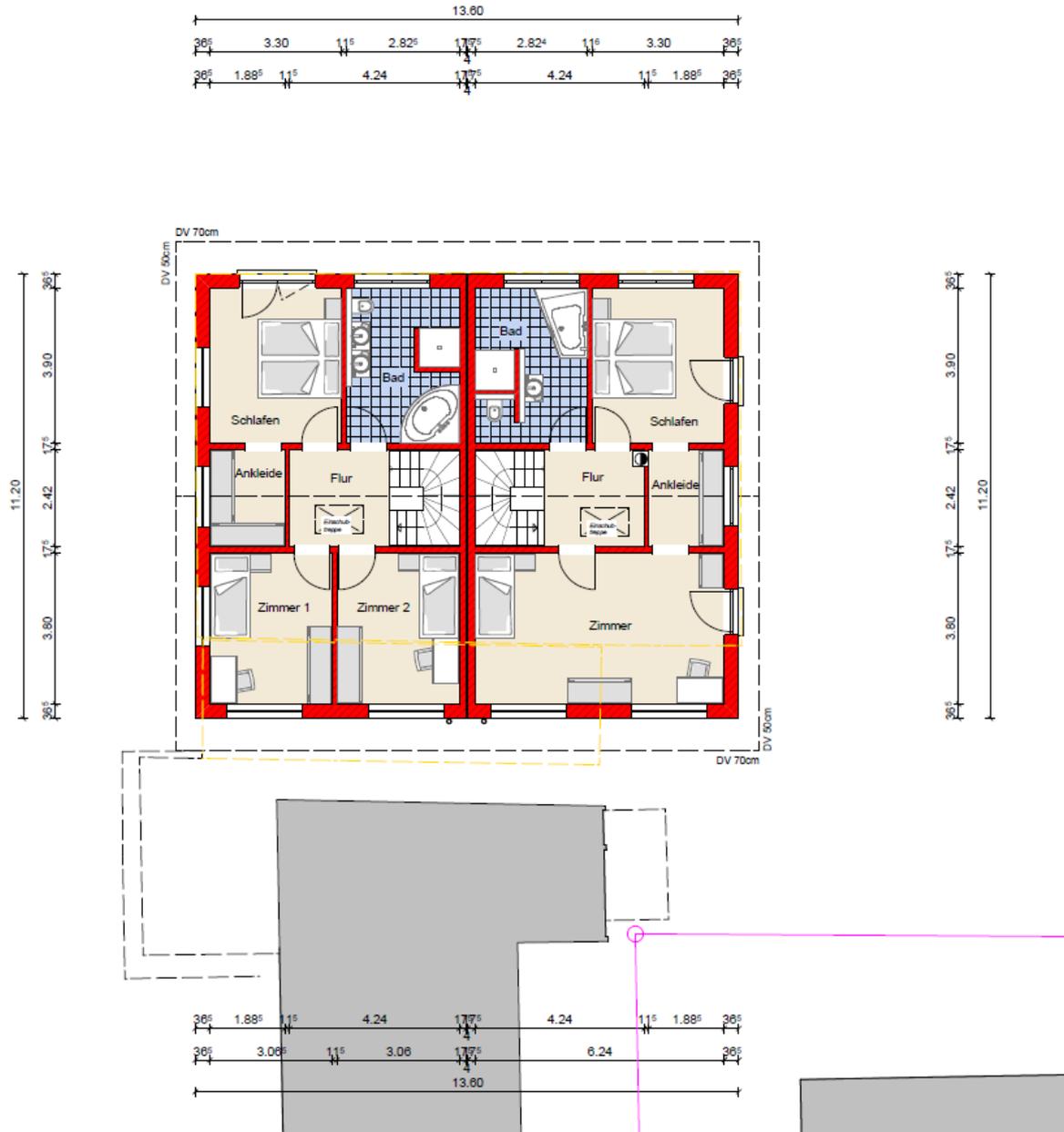
Lageplan



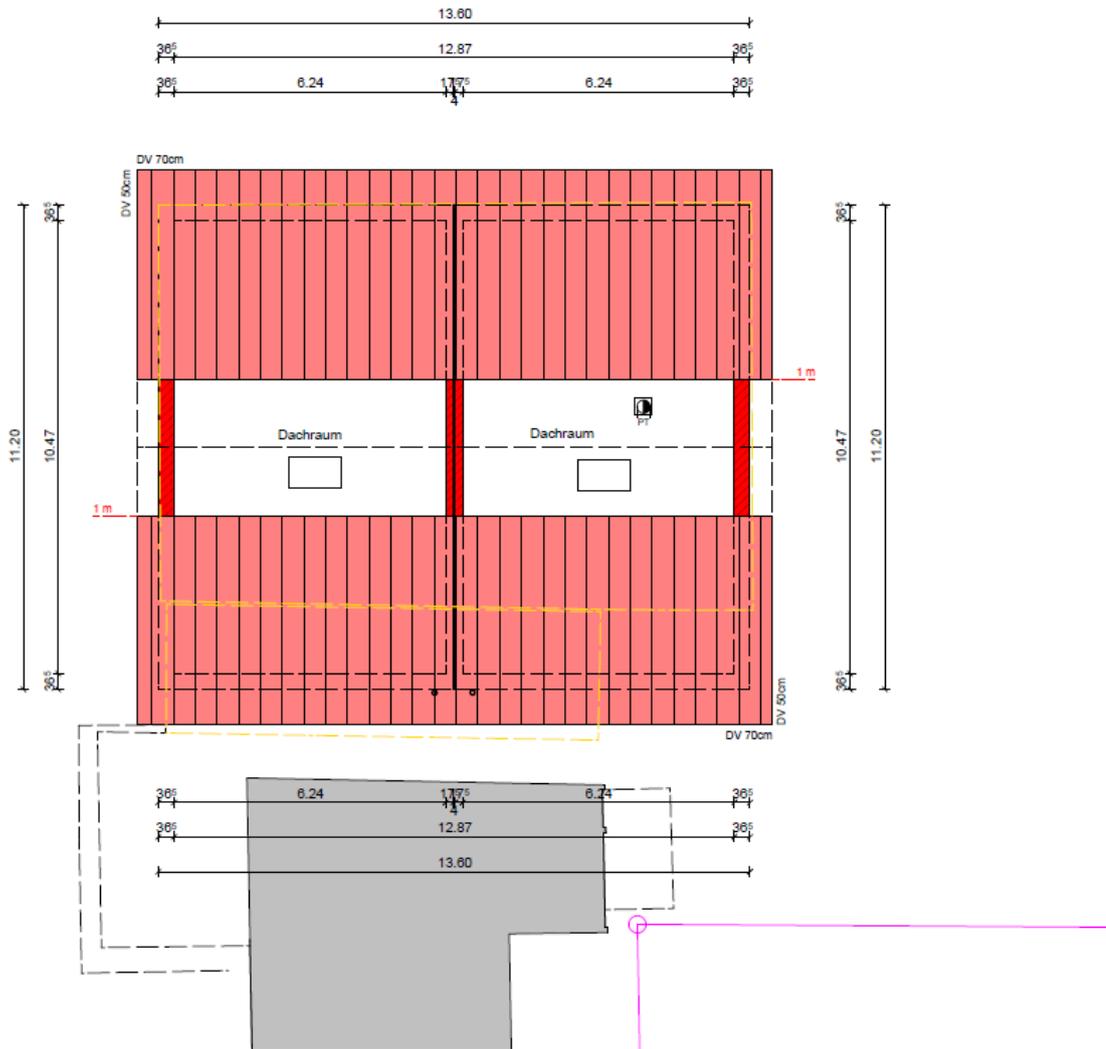
Abbruchplan Wirtschaftsgebäude



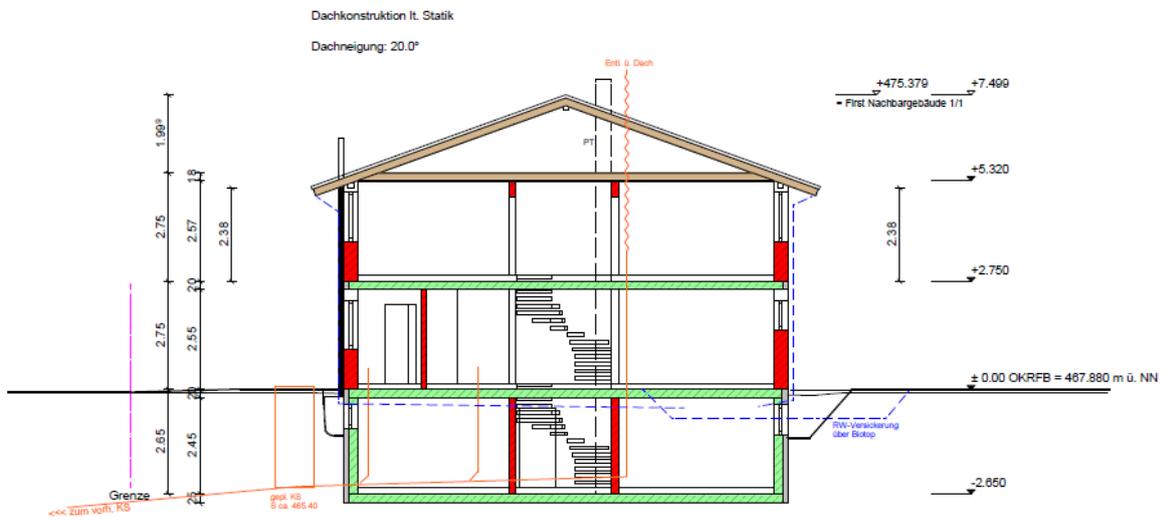
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



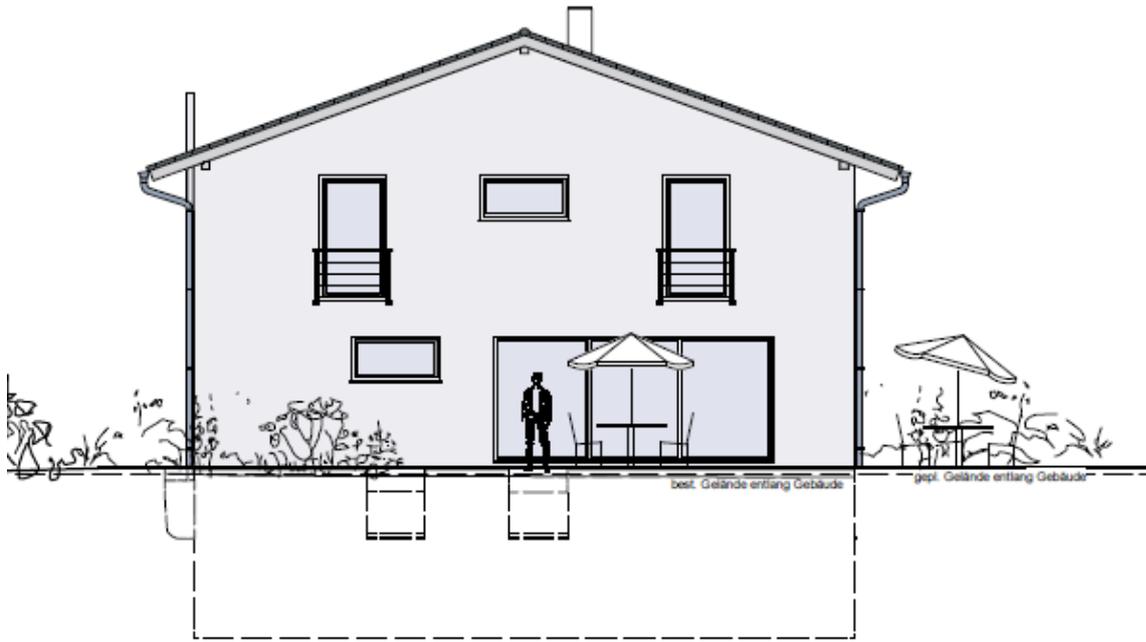
Grundriss Dachspitz



Schnitt



Ansicht Nord-West



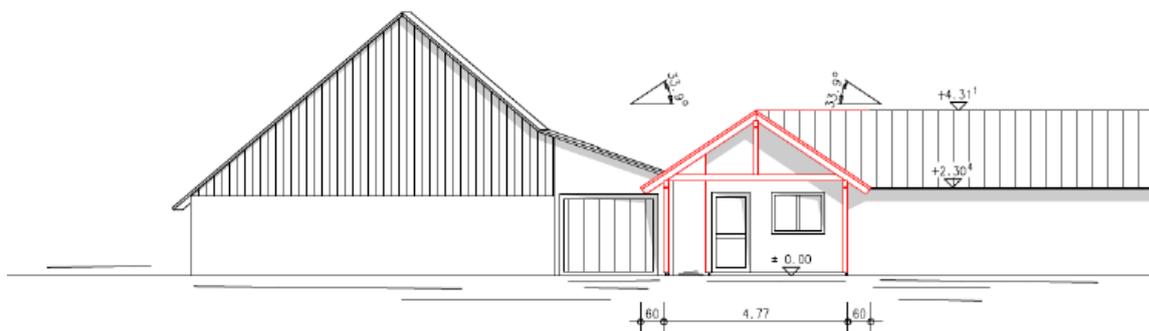
Ansicht Nord-Ost



Ansicht Süd-West



Ansicht Süd-Ost (ohne Darstellung des Nebengebäudes)



Ansicht Bestand Schuppen und Nebengebäude

Gemäß §35 Abs.2 BauGB gilt:

„(2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.“

Eine Zulassung im Einzelfall im Sinne des §35 Abs.2 BauGB ist aus Sicht der örtlichen Bauverwaltung nur dann begründbar, sofern das Vorhaben den Darstellungen des FNP 2020 GVV Meersburg entspricht. (gem. §35 Abs 3 Satz 1 und Satz 5 BauGB) und die Belange des Denkmalschutzes nicht berührt werden.

Das Vorhaben überschreitet die im Flächennutzungsplan eingetragene Wohnbaulandfläche und überschreitet das Maß der bebauten Fläche gegenüber der Bauvoranfrage um 125 %. Es werden Teile des eingetragenen Kulturdenkmales überbaut.

Der dennoch positive Beschlussvorschlag lautet

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Meersburg erteilt dem Vorhaben, Abbruch einer bestehenden Scheune und Garage, Neubau eines Wohnhauses, Kronenstraße 1, Flst. Nr. 597/0, 88709 Meersburg vorbehaltlich der Einhaltung von § 35 Abs.2 und Abs.3 BauGB sein Einvernehmen.

Stellungnahme der Gemeinde:

- Gemäß § 4 Abs. 4 Ziffer 8 LBOVVO sind im zeichnerischen Teil des Lageplans bzw. Grundrissplans die Lage und die Anzahl vorhandener und geplanter Stellplätze für Kraftfahrzeuge der Gesamten Liegenschaft Kronenstraße 1 in Verbindung mit Kronenstr 1/1 sowie den Neu zu schaffenden Wohneinheiten Kronenstr.1/2 und 1/3 mit Maßangabe/Zuordnung der Stellplätze zu den unterschiedlichen Nutzungseinheiten der Gemeinde vorzulegen.

Hinweis an die Behörden:

- Die Genehmigung sollte vorbehaltlich der Sanierung und Erhaltung der denkmalpflegerischen Bestandteile der Gesamtliegenschaft erfolgen. Dies betrifft insbesondere die Tor,- und Maueranlagen des „Kronengartens“.

Bleicher