



## Beschlussvorlage AUT

Vorlage Nr.: AUT/2021/003

<b>Amt:</b>	Amt für Gemeindeentwicklung und Bauwesen	<b>Datum:</b>	07.01.2021
<b>Sachgebiet:</b>	Bau- und Umweltverwaltung		
<b>Bearbeiter:</b>	Magdalena Sauter	<b>Az.:</b>	632.201

<b>Beratungsfolge:</b> Ausschuss für Umwelt und Technik	<b>Termin:</b> 20.01.2021	<b>Behandlung:</b> öffentlich
--	------------------------------	----------------------------------

**Befangenheit:** Keine.  
**Sachverständige:** Keine.

### Thema:

**Bauvoranfrage  
Neubau Wohngebäude mit Betriebsleiterwohnung und zwei  
Ferienappartements sowie Parkgarage mit Stellplätzen und Lager auf Flst. Nr.  
1935/10, Parkweg**

### I. Sachverhalt:

Das Baugrundstück befindet sich im Parkweg und grenzt im Norden an den Schlössle-Park an. Es liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Beurteilung nach Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt somit nach § 34 BauGB. Die Erschließung ist noch nicht endgültig geklärt und gesichert.

Der Bauherr plant den Neubau eines Wohngebäudes mit einer Betriebsleiterwohnung sowie zwei Ferienappartements. Es handelt sich hierbei um eine Bauvoranfrage.

#### **1. Inhalt der Bauvoranfrage**

Das zweigeschossige Gebäude soll in der westlichen Grundstückshälfte errichtet werden. Es soll eine Größe von 22,26 m auf 9,74 m (L x B) haben. Das Gebäude soll mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 19 ° eingedeckt werden. Die Firsthöhe des höchsten Firstes soll 9,27 m im Mittel betragen.

Im Untergeschoss soll ein Ferienappartement entstehen sowie eine Garage mit drei Stellplätzen. Vor der Garageneinfahrt sollen zusätzlich zwei Stellplätze errichtet werden. Im Erdgeschoss und einem Teil des Dachgeschosses ist die Nutzung als Betriebsleiterwohnung geplant. In der Betriebsleiterwohnung ist die Errichtung einer Rezeption mit einem Gästebereich vorgesehen. Der zweite Teil im Dachgeschoss soll ebenfalls als Ferienwohnung dienen. Diese soll durch eine Außentreppe nördlich des Gebäudes erreichbar sein. Durch das abschüssige Gelände zur Straße hin, plant der Bauherr im Erdgeschoss in Richtung Osten eine Terrasse mit einer Größe von 79,02 m<sup>2</sup> und einen Pool mit einer Größe von etwa 52 m<sup>2</sup>. Im Dachgeschoss soll in Richtung Osten und Westen jeweils eine Dachterrasse im Haus integriert errichtet werden.

Im südöstlichen Bereich des Grundstücks ist der Abbruch des bestehenden Gebäudes vorgesehen und es soll ein Lagerraum mit vorliegenden vier Parkplätzen entstehen. Auch in Richtung Norden beabsichtigt der Bauherr die Errichtung von zwei Parkplätzen vor dem dort bestehenden Schuppen.

## **2. Beurteilung der Verwaltung**

Das Baugrundstück befindet sich in einem reinen Wohngebiet. In reinen Wohngebieten sind Ferienwohnungen nicht zulässig. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes können in reinen Wohngebieten jedoch ausnahmsweise zugelassen werden. Da der Bauherr in der Betriebsleiterwohnung die Errichtung einer Rezeption mit Gästebereich vorsieht, ist hier ein Beherbergungsgewerbe geplant. Für das bestehende Gebäude mit den fünf Ferienwohnungen besteht eine Genehmigung aus dem Jahr 2009. Diese stehen somit unter Bestandsschutz.

### **a) Anzahl der Betten**

Ein Orientierungspunkt für den Begriff des kleinen Beherbergungsgewerbes ist die Anzahl der Betten. Von einem kleinen Beherbergungsbetrieb spricht man bei einer Bettenanzahl bis zu etwa 20 bis 25 Betten.

Aktuell bestehen in den bereits vorhandenen fünf Ferienappartements 19 Betten. Durch das Bauvorhaben würden in den zwei Ferienappartements vier Betten hinzukommen. Somit würde sich eine Gesamtzahl von 23 Betten ergeben. Die Bettenanzahl liegt damit zwar in einem kritischen Bereich, aber auch noch im Bereich, in dem der Betrieb als klein beurteilt werden kann.

### **b) Lage des Grundstücks**

Ob ein Beherbergungsbetrieb klein ist, richtet sich allerdings auch nach der Frage, ob dieser für das Wohngebiet verträglich ist. Besonders zu beachten ist hierbei die Wohnruhe, welche in einem reinen Wohngebiet unbedingt gewahrt werden soll. Ausschlaggebend für die Beurteilung ist somit das Gesamtbild des Betriebes und das Einfügen in das Wohngebiet. Beachtet werden muss zudem die Lage des Grundstücks. Dieses befindet sich am Rande des Wohngebiets sowie am Ende einer Sackgasse. Aus diesem Grund herrscht dort bislang ein geringes Verkehrsaufkommen, welches durch einen Beherbergungsbetrieb erhöht wird. Allerdings wird die Anzahl der Ferienwohnungen im Vergleich zu der bereits bestehenden Anzahl an Ferienwohnungen lediglich um zwei erhöht, weshalb im Vergleich zum vorherigen Zustand nicht von einem maßgeblichen Anstieg des Verkehrsaufkommens gesprochen werden kann. Durch die Angrenzung des Grundstücks an den Schlössle-Park, ist die dortige Ruhe und deren Erhalt jedoch umso wichtiger.

### **c) Gebietsverträglichkeit**

Ein kleiner Beherbergungsbetrieb muss zudem durch seine Eigenart und Eigenschaften für das Gebiet verträglich sein. Es ist zu berücksichtigen, dass mit dem geplanten Beherbergungsbetrieb Ferienwohnungen angeboten werden sollen, welche im Vergleich zu beispielsweise Einzelzimmern oder Zimmern ohne die Möglichkeit der eigenständigen Verpflegung, eher zum Verbleib für mehrere Tage anregen. Bei der Zielgruppe für Ferienwohnungen handelt es sich außerdem vermehrt um Paare und Familien. Es kann also davon ausgegangen werden, dass die Ferienwohnungen meist für einen längeren Zeitraum von den selben Personen belegt werden und somit die Ruhe des Gebiets nicht bzw. nicht erheblich durch einen übermäßigen Wechsel an Gästen gestört wird.

Kritisch zu betrachten ist jedoch vor allem die Planung eines Pools zwischen beiden Gebäuden. Es kann hierbei davon ausgegangen werden, dass das Lärmaufkommen deutlich erhöht wird. Das Angebot einer Schwimmgelegenheit kann die Gäste dazu anregen, mehr Zeit bei den Ferienappartements und vor allem im zugehörigen Garten zu verbringen. Bei einer Anzahl von sieben Ferienappartements, kann dies dazu führen, die Wohnruhe der Umgebung deutlich zu stören.

Durch die Errichtung des Gebäudes ohne den geplanten Pool kann die Veränderung des Lärmaufkommens und der weiteren Beeinträchtigung bzw. Störung der Wohnruhe in einem angemessenen Rahmen gehalten werden. Die Verwaltung beurteilt den geplanten Beherbergungsbetrieb ohne den Pool demnach als klein.

### **II. Begründung/Rechtliche Würdigung:**

Siehe Prüfbogen.

### **III. Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

### **IV. Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zu der Bauvoranfrage wird nicht erteilt. Es wird jedoch in Aussicht gestellt, wenn die Planungen ohne den Pool neu eingereicht werden und die Erschließung gesichert ist.

### **V. Anlagen:**

Prüfbogen  
Lageplan  
Grundriss Straßengeschoß

---

Grundrisse Gartengeschoss und Dachgeschoss  
Ansichten Süd und West  
Ansichten Nord und Ost, Schnitte

**VI. Sonstige Hinweise:**

Keine.