

Beschlussvorlage Nr. TA 027/2025

 Ersteller: Bauverwaltung
 Katrin Klar
 Az.: 632.65; 023.22
 Datum: 08.05.2025

Beratungsfolge	Datum	Zweck	Status	TOP
Technischer Ausschuss	22.05.2025	Beschlussfassung	öffentlich	9.

**Antrag auf Baugenehmigung Neubau eines Mehrfamilienhauses
 Flst. 79, Breitestr. 10 auf Gemarkung Sitzenkirch**
Sachverhalt:

Das Baugrundstück liegt	Ja	Nein
innerhalb der örtlichen Bebauung (§ 34 BauGB) innerhalb eines besonderen Bereiches	x	
innerhalb eines Bebauungsplanes (§ 30 ff BauGB) mit Veränderungssperre		x
Bebauungsvorschriften eingehalten		
Befreiung bez. d. Überschreitung beantragt		
Erschließung gesichert bezüglich Zufahrt	x	
Trinkwasserversorgung	x	
Abwasserbeseitigung	x	
Stellplätze gem. Satzung nachgewiesen		x
Grenzabstände eingehalten	x	
Prüfbare Unterlagen vorgelegt	x	
Bauantrag im TA behandelt		x
Baugenehmigung erteilt		
Im Ortschaftsrat Sitzenkirch behandelt zugestimmt		
Angrenzer Benachrichtigung		x
Einwände lagen bis zur Erstellung der Vorlage vor		x

Erläuterung der Verwaltung zum Antrag:

Der Bauherr plant den Neubau eines Mehrfamilienhauses im vereinfachten Verfahren.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch die tatsächlich vorhandene Bebauung im maßgeblichen Bereich bestimmt. Das Wohnhaus ist mit einem Flachdach geplant. Die nähere Umgebung ist hier durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung überwiegend mit Satteldächern geprägt. Ein Wohnhaus mit geplantem Flachdach ist in der näheren Umgebung bisher nicht vorhanden. Das Bauvorhaben stellt sich trotz des Rücksprungs im obersten Geschoss als dreigeschossig dar. Bei einer Überschreitung der Vollgeschossigkeit um mehr als 2 Vollgeschosse fügt sich das Bauvorhaben aus Sicht der Verwaltung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Gleichwohl kann sich das geplante Bauvorhaben einfügen. Denn beim Kriterium des Einfügens geht es weniger um „Einheitlichkeit“ als um „Harmonie“. Vorhaben fügen sich daher auch dann in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn sie keine bodenrechtlichen Spannungen auslösen.

Das Einvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben mit dreigeschossiger Erscheinung und einem Flachdach würde aus Sicht der Verwaltung städtebauliche Spannungen hervorrufen und die in der Umgebung vorhandene städtebauliche Harmonie beeinträchtigen. Der geplante Baukörper wäre gegenüber der vorhandenen Bebauung augenfällig und würde ein „Außreiser“ darstellen.

Darüber hinaus wäre für den geplanten Neubau eine Prüfung der heranrückenden Bebauung der umgebenden Wirtschaftsgebäude erforderlich. Die Prüfung obliegt hier der Gewerbeaufsicht.

Die Prüfung ob bei der Errichtung von mehr als drei Wohnungen ein Spielplatz auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Nähe vorhanden sein muss, obliegt der Baurechtsbehörde.

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze wurde nicht nachgewiesen. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kandern sind insgesamt 8 PKW Stellplätze und zusätzlich Fahrradstellplätze nachzuweisen.

EG, Whg 1	97,30 m ²	=	2 Stellplätze
OG Whg 2	62,52 m ²	=	1,5 Stellplätze
OG Whg 3	79,74 m ²	=	2 Stellplätze
DG Whg 4	98,58 m ²	=	2 Stellplätze

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Gemeinde wird gemäß § 34 in Verbindung mit § 36 BauGB nicht erteilt.

Kandern

Flurstück: 79
Flur:
Gemarkung: Sitzenkirch

Gemeinde: Kandern
Kreis: Lörrach
Regierungsbezirk: Freiburg



EG FFB= +0.00=417.549 m ü. NN
TH= +6.40=423.95 m ü. NN
FH= +8.30=425.85 m ü. NN

LAGEPLAN

ZUGEHÖRIG ZUR BAUANTRAG VOM 07.07.2024
DECKBLATT VOM 25.02.2025

BAUHERR: [REDACTED]

PLANVERFASSER: [REDACTED]

5287843.30

Maßstab 1:500 0 5 10 16 Meter

Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.