

# Gemeinde Jettingen

## Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 08.05.2018

**Anwesend:** Bürgermeister **Burkhardt** und 17 Gemeinderäte (Normalzahl: 18)  
**Schriftführer:** Fiona Seiler (Praktikantin)  
**Abwesend:** Michael Strohäcker  
**Befangen:**  
**Außerdem anwesend:** Jochen Hasenburger, Franziska Haupt, Otto Hauser, Anna-Lisa Kellner, Walter Lang, Timo Walter sowie Zuhörer und Vertreter der Presse

Az.: 022.32

### § 8

#### Sanierungsrechtliche Genehmigung für die Errichtung eines Bierstübles, Finkenweg 18

##### 1. Sachvortrag

Bürgermeister Hans Michael Burkhardt erläutert den Sachverhalt, den Anna-Lisa Kellner weiter ausführt. Die Bauantragsteller beantragten mit Bauantrag vom 14.10.2013 für das Gebäude Finkenweg 18 (ehemals Gaststätte „Schönblick“) eine Nutzungsänderung der ehemaligen Kegelstube in ein Bierstüble.

Mit Beschluss vom 12.11.2013 hatte der Gemeinderat das Vorhaben behandelt und sein Einvernehmen sowohl nach § 145 Abs. 1 BauGB (sanierungsrechtliches Einvernehmen) als auch nach § 36 Abs. 1 i.V. m. § 34 Abs. 1 BauGB (baurechtliches Einvernehmen) versagt. Daraufhin lehnte das Landratsamt Böblingen als Baurechtsbehörde den Bauantrag mit der Begründung ab, dass kein Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung gestellt wurde. Nach einem erneuten Bauantrag mit demselben Inhalt sowie einem Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung wurde dieser vom Landratsamt Böblingen wiederum abgelehnt, da auch hier die Gemeinde sowohl das sanierungsrechtliche als auch das baurechtliche Einvernehmen nicht erteilte.

Gegen diesen Bescheid legten die Bauherren Widerspruch ein, da das Einvernehmen ihrer Ansicht nach rechtswidrig versagt wurde. Im Widerspruchsverfahren bekamen die Bauherren Recht was die baurechtliche Genehmigung der Bausache betraf. Die Baurechtsbehörde ersetzte daraufhin das versagte baurechtliche Einvernehmen der Gemeinde und erteilte die Baugenehmigung, allerdings nicht den roten Punkt, da das sanierungsrechtliche Einvernehmen nicht ersetzt werden konnte.

##### **Auszüge für:**

\_\_\_ Bürgermeister    \_\_\_ Kämmerei    1 Bauakten  
 \_\_\_ Hauptamt        \_\_\_ Ortsbauamt    1 Landratsamt  
 \_\_\_ Ordnungsamt    \_\_\_ Personalakten    \_\_\_\_\_

##### **Diesen Auszug beglaubigt:**

Bürgermeisteramt Jettingen  
 Datum  
 Unterschrift

Am 08.07.2016 erhoben die Bauherren daraufhin Klage beim Verwaltungsgericht Stuttgart und verlangten, die Baurechtsbehörde im Landratsamt Böblingen dazu zu verpflichten, die sanierungsrechtliche Genehmigung für das Bauvorhaben zu erteilen. Diesem Antrag wurde im Gerichtsverfahren am 24.03.2018 stattgegeben. Das Verwaltungsgericht stellte fest, dass die Ablehnung der sanierungsrechtlichen Genehmigung zum Einbau eines Bierstübles in die bestehende Kegelbahn im Wohn- und Geschäftshaus Finkenweg 18 in Unterjettingen rechtswidrig ist und den Kläger in seinen Rechten verletzt. Die Kläger hätten Anspruch auf Erteilung der beantragten sanierungsrechtlichen Genehmigung, da keine Versagensgründe vorliegen. Die sanierungsrechtliche Genehmigung darf nur versagt werden, wenn das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich macht oder wesentlich erschwert oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderläuft. Laut Auffassung des Gerichts handelt es sich bei dem Bauvorhaben nicht um ein in den Sanierungszielen aufgeführtes, nicht gewolltes Gewerbe. Vielmehr ist das geplante Bierstüble eine nach der Baunutzungsverordnung in einem allgemeinen Wohngebiet generell zulässige, der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaft. Auch die Befürchtung der Gemeinde, dass in dem neuen Bierstüble weitere Spielautomaten aufgestellt werden, hatte hier keinen Einfluss mehr, da faktisch ein solches Vorhaben der Bauherren nicht nachgewiesen werden kann. Die Richterin gab jedoch den Hinweis, dass die Baugenehmigung natürlich auch unter Auflagen erteilt werden kann worunter auch das Verbot des Aufstellens weiterer Spielgeräte fallen kann, denn sollten weitere Spielgeräte in dem Bierstüble aufgestellt werden, würde dies wieder den Sanierungszielen entgegenstehen. In den Sanierungszielen werden u. a. Spielhallen und andere, die Spielsucht fördernde Nutzungen ausgeschlossen. Den Hinweis der Richterin nahm die Verwaltung in den untenstehenden Beschlussantrag entsprechend auf.

## **2. Beratung**

Gemeinderat Bertram Bader erkundigt sich danach, ob es mehrere Eigentümer gäbe und ob man an der aktuellen Parksituation etwas ändern könne, da die Straße durch das häufige Parken stark beansprucht wird. Beides wird von der stellv. Hauptamtsleiterin Anna-Lisa Kellner verneint.

Gemeinderat Hans-Martin Haag äußert Bedenken bezüglich der Lärmstörung, die bei den Nachbarn zu Ärger führt und bittet die Verwaltung darum, den Lärmpegel zu überprüfen.

Gemeinderat Dieter Kellner fragt, ob in der Gaststätte Spielautomaten genehmigt sind, was von Anna-Lisa Kellner bejaht wird. Drei Geräte seien genehmigt. Gemeinderat Dieter Kellner möchte wissen, ob die Auflagen, die im Beschlussvorschlag niedergeschrieben sind, ausreichen um das Aufstellen weiterer Spielgeräte tatsächlich zu unterbinden. Bürgermeister Burkhardt weist drauf

## Sitzung vom 08.05.2018

hin, dass man diesbezüglich keine Erfahrungen habe aber es sei aktuell die einzige Möglichkeit der Gemeinde zur Begrenzung der Spielgeräte. Die stellv. Hauptamtsleiterin Anna-Lisa Kellner weist außerdem darauf hin, dass die Gemeinde gehört wird, falls neue Spielgeräte aufgestellt werden sollen und dann auf die Auflagen hinweisen und die Aufstellung somit verhindern könne. Außerdem berichtet Gemeinderat Dieter Kellner über die Nachbarn, die bereits seit 40 Jahren unter dem Lärm bis in die frühen Morgenstunden leiden.

Gemeinderat Hans-Martin Ott weist auf die Möglichkeit einer Bebauungsplanänderung hin, mit der man zukünftige Fehlentwicklungen verhindern kann.

Gemeinderat Klaus Brösamle fragt an, ob der Eigentümer im Freien bewirten darf. Die Nachbarn haben in der Vergangenheit diesbezüglich Bedenken geäußert. Anna-Lisa Kellner sagt, dass es gaststättenrechtlich schwierig sei, dies zu unterbinden. Im Bauantrag stehe im Moment nichts dazu. Gemeinderat Klaus Brösamle bittet Frau Kellner darum, zu prüfen ob eine Außenbewirtung genehmigt ist und ihn über das Ergebnis zu informieren.

Gemeinderat Andreas Proß regt an, den Lärmpegel über Auflagen einzudämmen. Anna-Lisa Kellner antwortet darauf, dass die immissionsschutzrechtlichen Angelegenheiten von der Baurechtsbehörde entschieden werden.

Sodann fasst das Gremium mit zwei Gegenstimmen folgenden mehrheitlichen

**Beschluss:**

Für das Bauvorhaben „Einbau eines Bierstübles in die bestehende Kegelbahn im UG“ des Gebäudes Finkenweg 18 in Unterjettingen wird die sanierungsrechtliche Genehmigung unter der Auflage erteilt, dass in dem Bierstüble keine weiteren Spielautomaten aufgestellt werden dürfen.