



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/868/2021

Tagesordnungspunkt		
Umbau und Aufstockung eines Einfamilienhauses sowie Anbau einer Doppelgarage, Grenzweg 12, OT Berghausen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 20.09.2021
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	05.10.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Einhaltung der planungsrechtlichen Vorschriften des § 35 BauGB

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft möchte durch eine Bauvoranfrage verschiedene Fragestellungen geklärt haben, die als Anlage beigefügt sind. Geplant sind ein Umbau und eine Aufstockung des Einfamilienhauses sowie der Anbau einer Doppelgarage am Grenzweg 12 im OT Berghausen. Das Baugrundstück liegt im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Dem Gremium lag schon am 03.11.2020 eine Bauvoranfrage zum vorliegenden Objekt vor. Damals wurden ein Abbruch des Bestandsgebäudes und ein Neubau beantragt. Da die Voraussetzungen des § 35 BauGB nicht gegeben waren wurde das gemeindliche Einvernehmen versagt. Auch von der Baurechtsbehörde wurde die Bauvoranfrage abgelehnt.

Beim vorliegenden Antrag soll insoweit eine Aufstockung stattfinden, dass das bisherige Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet wird. Zudem soll um ein Dachgeschoss erhöht werden, das kein Vollgeschoss ist. Ebenso sollen auf beiden Dachseiten Gauben entstehen.

Des Weiteren ist ein Anbau einer Doppelgarage geplant. Die Maße der Garage belaufen sich auf eine Breite von 6 Meter, eine Länge von 6 Meter und eine Höhe von 3 Meter.

Stellungnahme des Stadtplaners:

Das Grundstück mit der Flurstücknummer 3371 Grenzweg 12, OT Berghausen liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Ebenso liegt das Flurstück im LSG Pfinzgau.

Topographische und territoriale Besonderheiten:

Das Gelände um den Grenzweg 12 gehört zu einem ehemaligen großflächigen Steinbruchareal, das nach Beendigung des Abbaus der Bebauung zugeführt bzw. zum Auffüllen vom Erdaushub und Hausmüll genutzt wurde. Diese Besonderheit erstreckt sich auch auf die Gemarkung Durlach/Grötzingen Gewannname Am Wasserfall.

Das Gebäude Grenzweg 12 wurde 1937 mit einer Grundfläche von 78m² und einer Nutzflä-



che von ca. 137m² genehmigt bzw. errichtet.

1967 wurde eine Erweiterung mit 35m² Grundfläche beantragt und genehmigt. Die Nutzfläche des Wohngebäudes hat sich erweitert auf insgesamt ca. 179m²

Eine zweite Erweiterung wurde 1998 beantragt bzw. genehmigt mit einer Erlaubnis von der unteren Naturschutzbehörde gemäß der LSG Schutzgebietsverordnung §5. Durch die Erweiterung erhöhte sich die Grundfläche um 35m² auf eine NF von insgesamt ca. 211m².

Das Gebäude Grenzweg 12 hat somit seit seiner Entstehungszeit einen erheblichen Zuwachs zu verzeichnen.

Aus Sicht der Stadtplanung besteht für den Antragsteller, der die Liegenschaft neu 2020/2021 erworben hat, kein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung.

Es besteht für die beantragte Aufstockung (Zuwachs 152m²) kein Baurecht nach § 35 BauGB.

Eine Stellungnahme der unteren Baurechtsbehörde liegt der Verwaltung, trotz frühzeitiger Kontaktaufnahme seitens der Gemeinde, nicht vor. Die Voraussetzungen nach § 35 BauGB sind unserer Ansicht nach nicht gegeben. Daher empfiehlt die Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB vorsorglich zu versagen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung: Die Voraussetzungen des § 35 BauGB sind nicht erfüllt				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Lageplan, Planzeichnungen
Fragestellungen