



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/080/2022

| Tagesordnungspunkt | | |
|---|----------------------------|-------------------|
| Errichtung von zwei Dachgauben und Dachgeschossausbau im Vorderhaus, neuer Dachstuhl mit Kniestockerhöhung und Dachgeschossausbau im Hinterhaus - erneute Behandlung, Weiherstr. 20, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung | | |
| Fachbereich: | Amt V - Bau- und Umweltamt | Datum: 22.08.2022 |
| Bearbeiter: | Schmid | AZ: |
| Beratungsfolge | Termin | Behandlung |
| Technik- und Umweltausschuss | 13.09.2022 | öffentlich |

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung des Einfügegebots nach § 34 BauGB

Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses vom 31.05.2022 behandelt. Auf BV/002/2022 wird an dieser Stelle verwiesen.

Entgegen der damaligen Beschlussempfehlung der Verwaltung, versagte das Gremium dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen. Begründet wurde dies damit, dass die Dachgauben und der Ausbau des Hinterhauses zu massiv seien und sich das Vorhaben daher nicht in die Umgebung einfüge. Außerdem wurde eine Beeinträchtigung der Angrenzer befürchtet und die Einrichtung von Stellplätzen gefordert.

Die untere Baurechtsbehörde (Landratsamt Karlsruhe) hat die Bauherrschaft am 06.07.2022 nach § 28 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) angehört und mitgeteilt, dass das Bauvorhaben voraussichtlich nicht genehmigungsfähig sei und somit keine Baugenehmigung erteilt werden könne. Die Bauherrschaft hatte daraufhin einen Einspruch beim Landratsamt eingereicht. Dieses Schreiben ist der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Nach Aussagen der Bauherrschaft liegen in der näheren Umgebung durchaus vergleichbare Gebäude, welche ein Einfügen in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB begründen. Die Aussagen decken sich auch weitestgehend mit der Einschätzung der Verwaltung.

Nach erneuter Prüfung der Sachlage teilt auch die untere Baurechtsbehörde diese Einschätzung und hält das Vorhaben doch für genehmigungsfähig. Der Gemeinde wird nun die Möglichkeit gegeben, erneut über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu entscheiden. Falls weiter am Versagen des Einvernehmens festgehalten wird, wird nach Rücksprache mit dem Landratsamt, höchstwahrscheinlich das gemeindliche Einvernehmen ersetzt.



Die in der TU-Sitzung 31.05.2022 befürchteten Beeinträchtigungen der Angrenzer wird dadurch entschärft, dass alle Angrenzer dem Bauvorhaben zugestimmt haben.

Auch die Thematik der Stellplätze steht dem Bauvorhaben nicht entgegen, da nach § 37 Abs. 3 S. 2 LBO, bei der Teilung von Wohnungen, sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches keine weiteren Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Dies wurde auch von der unteren Baurechtsbehörde bestätigt.

Die Verwaltung empfiehlt weiterhin, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Bezüglich der Errichtung der Dachgauben sowie dem Ausbau des Hinterhauses bestehen schon vergleichbare Objekte im Quartier.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

| Gesamtbeurteilung: Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung des Einfügegebots nach § 34 BauGB | | | | |
|--|---------------|-----------------|--------------|--|
| Ziele: Pfinztal... | Bewertung | | | Bemerkung |
| | För- dernd | Kein Beitrag | hem- mend | |
| ...macht mobil | | Yellow | | |
| ...ist aktiv | | Yellow | | |
| ...schafft Raum | Green | | | Es wird zusätzlicher Wohnraum sowohl im hinteren als auch im vorderen Gebäude geschaffen |
| ...bildet und betreut | | Yellow | | |
| ...verbindet | | Yellow | | |
| ...bietet Service | | Yellow | | |
| ...versorgt sich | | Yellow | | |
| ...ist stolz auf Nachhaltigkeit | | Yellow | | |
| Querschnittsziele | | | | |
| Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive | | Yellow | | |
| Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle | | Yellow | | |
| Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte | | Yellow | | |

Anlagen:

1. Antrag, Lageplan, Planzeichnungen
2. Einspruch der Bauherrschaft