



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/081/2022

Tagesordnungspunkt		
Anfrage zwei Varianten zur Wohnraumerweiterung, Grenzweg 12, 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:	1. Der Wohnraumerweiterung wird in beiden Varianten das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt. 2. Dem Anbau einer Doppelgarage bzw. eines Carports wird in beiden Varianten das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB versagt.
----------------------------	---

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Einhaltung der planungsrechtlichen Vorschriften des § 35 BauGB

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft möchte durch eine Bauvoranfrage den Umbau eines Einfamilienhauses sowie den Anbau einer Doppelgarage im Grenzweg im Ortsteil Berghausen geklärt haben. Das Baugrundstück liegt im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Dem Gremium lagen schon am 03.11.2020 (Abbruch + Neubau), am 20.09.2021 (Umbau, Aufstockung und Doppelgarage) sowie am 08.03.2022 (Umbau, Aufstockung und Doppelgarage) Bauvoranfragen zum vorliegenden Objekt vor. Auf BV/664/2020, BV/868/2021 und BV/949/2022 wird an dieser Stelle verwiesen. Allen Anfragen wurde das gemeindliche Einvernehmen versagt, da die Voraussetzungen des § 35 BauGB nicht gegeben sind. Auch von der Baurechtsbehörde wurden die Anfragen abgelehnt.

Nun hat die Bauherrschaft erneut eine Bauvoranfrage gestellt, um die mögliche Bebauung zu klären. Im Zuge dessen wurden zwei Varianten des Umbaus eingereicht. Die Fragestellungen im Einzelnen sind in der Anlage beigefügt. Bei beiden Varianten ist eine geringere Erweiterungsfläche als bei den bisherigen Vorhaben geplant. Um die Rechtmäßigkeit des Umbaus endgültig klären zu können, hat die Gemeinde die Bauvoranfrage anwaltlich überprüfen lassen. Nachfolgend die Ergebnisse der Prüfung.

Bei beiden Varianten ist der Anbau einer Doppelgarage geplant. Die Prüfung durch den Anwalt ergab, dass der Anbau einer Garage bzw. eines Carports nach den Vorgaben des § 35 BauGB bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist. Dem Anbau der Garage/Carport kann daher nicht zugestimmt werden. Im Einzelnen siehe angefügte anwaltliche Prüfung.

Bezüglich der angefragten Wohnraumerweiterung ergab die anwaltliche Prüfung, dass beiden



Varianten zugestimmt werden kann, da die Wohnhauserweiterung bei beiden Varianten als angemessen im Sinne des § 35 BauGB angesehen werden kann. Im Einzelnen wird erneut auf die angefügten anwaltliche Prüfung verwiesen.

Die Verwaltung empfiehlt daher, der Wohnhauserweiterung in beiden Varianten das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Bezüglich des Anbaus der Doppelgarage bzw. Carport wird das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaa Offensive

Gesamtbeurteilung: Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung des § 35 BauGB				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Schaffung von Wohnraum
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaa Offensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

1. Antrag, Lageplan, Planzeichnungen (Variante 1)
2. Antrag, Lageplan, Planzeichnungen (Variante 2)
3. Anwaltliche Prüfung