



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/022/2022/1

Tagesordnungspunkt		
<b>Einbau von zwei Dachgauben- erneute Behandlung im Ausschuss, Karlsruher Straße 212, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 18.10.2022
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	08.11.2022	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.</b>
----------------------------	--

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Wohnraumerweiterung unter Einhaltung der Vorschriften des § 35 BauGB

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben wurde bereits in der Technik- und Umweltausschusssitzung vom 05.07.2022 behandelt. Auf BV/022/2022 wird an dieser Stelle verwiesen.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wurde der Bauvoranfrage damals versagt, da das Bauvorhaben nach Ansicht der Verwaltung den Vorschriften des § 35 BauGB entgegenstand.

Die Bauherrschaft hat nun Berechnungen nachgereicht, die die entstehende Wohnflächen-erweiterung durch die Maßnahme aufzeigen (siehe Anlage 1). Unter Berücksichtigung der eingereichten Berechnungen ist das Vorhaben nun erneut auf die Vereinbarkeit mit dem § 35 BauGB zu untersuchen. Bei der Prüfung sind folgende drei Gebäudeteile zu unterscheiden:

1. Der seit 1966 genehmigte Bau (inklusive Erweiterung).
2. Die ungenehmigte Erweiterung 1976.
3. Der nun beantragte Einbau von zwei Dachgauben.

Der § 35 BauGB erlaubt eine Wohnraumerweiterung unter bestimmten Voraussetzungen. Unter anderem muss die Wohnraumerweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Wohngebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen sein. Da die Erweiterung von 1976 ohne Baugenehmigung realisiert wurde, ist sie in die aktuelle Betrachtung bezüglich der Angemessenheit miteinzubeziehen. Folgende Wohnflächenberechnungen liegen zu den Gebäudeteilen vor:

- |                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| 1. 1966 genehmigte Bau: | 192,56 m <sup>2</sup> |
| 2. Erweiterung 1976:    | 27,81 m <sup>2</sup>  |
| 3. Dachgauben:          | 16,44 m <sup>2</sup>  |

Nimmt man die Erweiterung von 1976 und den Einbau der Dachgauben zusammen, resultiert daraus eine Wohnraumerweiterung von ca. 23 %. Im Hinblick auf die vom Bauherren be-



schriebenen Wohnverhältnisse ist die Erweiterung durchaus als verhältnismäßig zu betrachten. Das Vorhaben wäre somit nach den Vorschriften des § 35 BauGB zulässig.

Die Verwaltung empfiehlt daher, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Hinweis:

Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet. Durch den Einbau der Dachgauben wird keine weitere Fläche versiegelt. Ob das Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet zulässig ist, ist von der unteren Naturschutzbehörde zu prüfen.

**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b>				
Wohnraumerweiterung unter Einhaltung der Vorschriften 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				
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

Nachgereichte Wohnflächenberechnungen