



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/543/2024

Tagesordnungspunkt		
Errichtung von Dachgauben, Pforzheimer Straße 70, Pfinztal OT Kleinsteinbach		
- Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 12.12.2024
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	14.01.2025	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 die Zulässigkeit der Errichtung zweier Dachgauben in der Pforzheimer Straße 70 im Ortsteil Kleinsteinbach erfahren. Geplant sind zwei Dachgauben auf der südöstlichen Seite mit 2,43 m und 2,03 m Breite.

Das Grundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Pfinzgau und liegt im Außenbereich. Daher ist das Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es die Voraussetzungen des § 35 BauGB erfüllt.

Für eine Wohnraumerweiterung müssten die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB erfüllt werden – u. a. Verhältnismäßigkeit. Diese berechnet sich von der ursprünglichen Baugenehmigung gegenüber der jetzigen Planung. Alle dazwischenliegenden Erweiterungen sind mit zu berücksichtigen.

Folgende Wohnflächenberechnungen liegen zu dem Grundstück vor:

- | | |
|---|-----------------------|
| 1. 1950 genehmigte Errichtung Wohnhaus | 137,54 m ² |
| 2. 1961 genehmigte Erweiterung Wohnhaus | 268,10 m ² |
| 3. 2024 beantragte Erweiterung Gauben | 272,00 m ² |

Nimmt man die Erweiterung von 1961, resultiert daraus eine knappe 100 % Wohnraumerweiterung. Im Hinblick auf die weitere beantragte Erweiterung wären es über 100 %. Dies steht in keinem Verhältnis zur ursprünglichen Genehmigung und den benötigten Wohnverhältnissen.

Eine verbesserte Belichtung der Kinderzimmer reicht als Begründung nicht aus, um eine derartige Überschreitung weiter zu erlauben.

Durch die genehmigte Erweiterung 1961 wurde das ursprüngliche vorhandene Wohnhaus von 1950 bereits deutlich erweitert und entsprechende Wohnverhältnisse geschaffen.

Der § 35 BauGB regelt streng den Schutz des Außenbereichs und deren Ausnahmen.

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

Hinweis:

Wir verweisen auf einen ähnlichen Fall aus 2021/2022 in der Karlsruher Str. 212 – hier wurde vom Landratsamt kein positiver Bauvorbescheid für die Errichtung von Dachgauben erteilt.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: 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				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antragsunterlagen (digital eingereicht über ViBa), Lageplan, Planzeichnungen