

Vorlage an den TECHNISCHEN Ausschuss –

TOP 1

zur Sitzung am: 14.12.2021

**geplant ist:** Nachtrag wegen abweichender Ausführung zur Genehmigung vom 31.01.2012 – Erweiterung der bestehenden Räume, Aufbau von zwei Dachgauben, Nutzungsänderung der bestehenden Schwimmhalle im Altbau in Wohnraum

**auf dem Flurst. Nr.:** 97/2

**der Gemarkung:** Gutach

im Geltungsbereich des § 34 BauGB – unbeplanter Innenbereich

Prüfung des Bauantrages

**Festsetzungen des Bebauungsplans**

Allgemeines	ja	nein
Ablauf Angrenzeranhörung		
Einwände von Angrenzern		
Baulast <i>notwendig</i>		
Bebauungsplan (§ 30 BauGB)		X
Innenbereich (§ 34 BauGB)	X	
Außenbereich (§ 35 BauGB)		X
Erschließung gesichert	X	
Abwasseranschluss	X	
Wasseranschluss	X	
Altlastenverdachtsfläche		X
§ 29 Abs. 3 NatSchG		X
HQ 100		X

wurden eingehalten	ja	nein	zulässig	tatsächlich
Baulinie/Baugrenze				
Grenzabstand				
Geschossflächenzahl				
Grundflächenzahl				
Sockelhöhe				
Traufhöhe				
Firsthöhe				
Kniestock				
Dachneigung				
Dachaufbauten				
Garagen-Standort				
Garagen-Dachform				

PROJEKT:

Beantragt ist der Nachtrag wegen abweichender Ausführung zur Genehmigung vom 31.01.2012 – Erweiterung der bestehenden Räume, Aufbau von zwei Dachgauben, Nutzungsänderung der bestehenden Schwimmhalle im Altbau in Wohnraum.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des § 34 BauGB und damit im unbeplanten Innenbereich.

Der hier vorliegende Nachtrag wurde bereits ausgeführt und zwar direkt im Anschluss an die erteilte Baugenehmigung, die diesen Umfang der Bauausführungen nicht umfasst. Der Technische Ausschuss muss nun sein Gemeindliches Einvernehmen im Nachhinein erteilen oder eben versagen. Die Baumaßnahmen sind vollständig abgeschlossen. Die abweichende Ausführung ist im Zuge der beantragten Abgeschlossenheitsbescheinigung aufgefallen. Bauabnahmen sind bei „normalen“ Wohnhäusern nicht üblich, da die Baurechtsbehörde Waldkirch über keinen Baukontrolleur verfügt.

Der Umbau des bestehenden Wohnhauses mit darüber liegender Erweiterung für Büroräume umfasst:

#### Wohnfläche genehmigte Planung vom 31.01.2012

KG	137,23 m <sup>2</sup>
EG Büro	119,66 m <sup>2</sup>
DG Nutzfläche	97,72 m <sup>2</sup>

#### Tatsächlich geschaffene Wohnfläche gem. vorliegenden Nachtrag

KG	151,54 m <sup>2</sup>	Zuwachs von 14,31 m <sup>2</sup>
EG Büro	158,82 m <sup>2</sup>	Zuwachs von 39,16 m <sup>2</sup>
DG Nutzfläche	174,71 m <sup>2</sup>	Zuwachs von 82,40 m <sup>2</sup>

Die Berechnung des umbauten Raumes gemäß Baugenehmigung vom 31.01.2012 umfasst 892,52 m<sup>3</sup>. Durch die Nachtragsplanung ergibt sich hier ein umbauter Raum von 1.282,65m<sup>3</sup> und damit ein Zuwachs von 390,13 m<sup>3</sup>.

Aus der Nutzfläche KG Altbau Schwimmbad von 140,72 m<sup>2</sup> wurden durch die Umnutzung 132,13 m<sup>2</sup> Wohnfläche zusätzlich geschaffen.

Von der Vorschrift des § 4 Abs. 3 Satz 1 LBO, wonach ein Gebäude einen Abstand von mindestens 30 m zum Wald einhalten müssen, wurde gemäß § 4 Abs. 3 Satz 2 LBO eine Ausnahme mit Erteilung der Baugenehmigung vom 07.01.2008 gewährt, da durch Übernahme von Baulasten öffentlich-rechtlich sichergestellt wird, dass der Wald in dem erforderlichen Abstandsbereich nur als Niederwald gehalten wird, so dass umstürzende Bäume das Gebäude nicht erreichen können.

Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Zum Einfügen herangezogen werden kann hier nur der Altbau des Gebäudes. Beurteilt man danach die ausgeführten Baumaßnahmen und die damit verbundene Vergrößerung des Gebäudes, kann ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung erkannt werden.

Die Einfügenskriterien gemäß § 34 Absatz 1 BauGB sind erfüllt. Für das Versagen des Gemeindlichen Einvernehmens können seitens der Verwaltung keine rechtssicheren Gründe genannt werden.

Die Tatsache, dass es sich hier um eine nachträgliche Erteilung des Gemeindlichen Einvernehmens handelt, ist durchaus ärgerlich. Festzuhalten ist, dass in den vergangenen 10 Jahren trotz der massiv in Erscheinung tretenden anders ausgeführten Bauweise niemand Beschwerde eingereicht hat.

Die Verwaltung stellt das Bauvorhaben dem Technischen Ausschuss zur Diskussion.

**Wichtiger Hinweis:**

Die zur Beschlussvorlage eingereichten Anlagen auf rosa Papier dienen ausschließlich zur besseren Beurteilung und Information seitens der Verwaltung an den Gemeinderat. Hierbei handelt es sich um äußerst sensible Daten, die datenschutzrechtlich relevant sind. Diese Dokumente werden nicht veröffentlicht, an die Presse ausgehändigt oder im Sitzungssaal ausgelegt. Eine Weitergabe dieser Daten an Dritte stellt einen Verstoß gegen die DSGVO dar. Bitte behandeln Sie diese Dokumente streng vertraulich!

---