

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2020/061	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2020/26	8. Mai 2020
Bau- und Umweltausschuss am 18.05.2020 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 28.05.2020 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zum Bauantrag; Umbau Haupthaus: Überdachung der vorhandenen</u> <u>Terrasse und Erweiterung der vorhandenen Dachgauben, 2 WE; Umbau Berghäusle:</u> <u>Nutzungsänderung im EG, 1 WE; Am Pfeiferberg 56</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, dem Bauvorhaben in der vorgelegten Fassung zuzustimmen, soweit eine Genehmigungsfähigkeit nach § 35 BauGB (Außenbereich) gegeben ist.

Beratungsergebnis:

☐ einstimmig

☐ mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

☐ lt. Beschlussvorlage

☐ abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Bereits im vergangenen Jahr wurde im Gemeinderat über die Bauvoranfrage zum Umbau des Haupthauses (Überdachung der vorhandenen Terrasse und Erweiterung der vorhandenen Dachgauben; 2 WE) und Umbau des Berghäusle (Nutzungsänderung im EG; 1 WE) auf dem Grundstück Am Pfeiferberg 56, Flst. Nr. 812, beraten. *Auf die Beschlussvorlage 2019/975 vom 31.10.2019 wird verwiesen.*

Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Der FNP weist für den Bereich des Grundstücks eine landwirtschaftliche Fläche aus. Der Außenbereich unterliegt der größtmöglichen Schonung.

Mit der eingereichten Bauvoranfrage sollte die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens mit folgenden Fragen geklärt werden:

Zum Haupthaus:

- 1.) Ist es Bauplanungsrechtlich zulässig, die bestehende sudwestseitige Terrasse zu überdachen? Dachneigung und Gebäudehöhe bleiben dabei unverändert. Es entsteht dadurch keine weitere Wohnung.
- 2.) Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, die im DG vorhandene Ferienwohnung zum dauerhaften Wohnen für die Tochter umzunutzen?
- 3.) Dürfen die vorhandenen Dachgauben bauplanungsrechtlich auf beiden Dachhälften verlängert werden? Südostseite um 12 m, Nordseite um 4 m.

Zum Berghäusle:

- 1.) Ist die Umnutzung des ca. 90 Jahre alten Berghäusles zu einer Wohnung gem. § 35 (4) Satz 4 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig?
- 2.) Kann das vorhandene Gebäude im Erdgeschoss (jetzt Werkstatt und Keller) bauplanungsrechtlich zu Wohnzwecken umgenutzt und mit dem schon immer bewohnten Dachgeschoss verbunden werden?

Im Februar diesen Jahres wurde zu den genannten Fragen ein positiver Bauvorbescheid unter Vorliegen der Voraussetzungen des § 35 (4) Nr. 5 BauGB erteilt.

Aktuell wurden nun die Planunterlagen für den Bauantrag zum Umbau der 2 bestehenden Wohngebäuden (Haupthaus und Berghäusle) eingereicht, diese entsprechen der Planung der Bauvoranfrage.

Am Haupthaus soll die vorhandene Terrasse auf der südwestlichen Gebäudeseite mit dem Dachstuhl überdacht werden. Außerdem ist die Erweiterung der vorhandenen Dachgauben vorgesehen. Das Dachgeschoss wurde bisher als Ferienwohnung genutzt, soll nun aber zur reinen Wohnnutzung umgenutzt werden.

Am Berghäusle soll für die Familiengründung des Sohnes der Antragsteller moderat umgebaut werden. Die Werkstatt und die Abstellfläche im Erdgeschoss soll zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

X

Anlagen:

Planunterlagen Bauantrag Am Pfeiferberg 56, teilweise verkleinert