

Gemeinde Kirchzarten	<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>
<b>Vorlage Nr.: 2016/401</b>	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2016/38	14. September 2016
Bau- und Umweltausschuss am 12.09.2016 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 27.09.2016 - öffentlich -	
<b>Tagesordnungspunkt</b> <u>Stellungnahme zur Bauvoranfrage, Neubau eines Wohnhauses mit zwei Nutzungseinheiten als DHH mit Garage u. Geräteschuppen. Wohngebäude mit Satteldach, im ländlichen Stil, der Umgebung angepasst am Hanggrundstück als "Split-Level"; Am Pfeiferberg 48</u>	

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt, der Bauvoranfrage zuzustimmen, wenn eine Genehmigungsfähigkeit nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) gegeben ist.

***Die Anlagen des Bau- und Umweltausschusses bleiben gleich!***

<b>Beratungsergebnis:</b>	
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage
<input type="checkbox"/> mit Stimmen	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss
..... Ja	
..... Nein	
..... Enthaltungen	

## **Sachverhalt:**

Für das Grundstück Am Pfeiferberg 48 wurde eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei Nutzungseinheiten als DHH mit Doppelgarage und Geräteschuppen eingereicht. Das Wohngebäude soll mit Satteldach, in ländlichem Stil, der Umgebung angepasst am Hanggrundstück als „Split-Level“ errichtet werden.

Bereits 2014 wurde für dieses Grundstück eine Bauvoranfrage zur Durchführung verschiedener Baumaßnahmen (Um- und Anbau, Erweiterung und Abbruch verschiedener Gebäude) eingereicht.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Der Außenbereich unterliegt der größtmöglichen Schonung. Es sind deshalb im Außenbereich nur privilegierte Vorhaben zulässig. Ob es sich bei dem Vorhaben um ein privilegiertes Vorhaben gem. § 35 BauGB handelt, muss geprüft werden.

Mit der nun vorliegenden Bauvoranfrage sollen folgende Fragen geklärt werden:

1. Ist der Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohnungen unter Einhaltung der Voraussetzungen des § 35 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist der Neubau eines Wohnhauses mit 2 Vollgeschossen unter Einhaltung der Voraussetzungen des § 35 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Ist eine Gebäudegrundfläche für das neue Wohnhaus mit den Abmessungen 11 m x 28 m zulässig?
4. Ist eine Ausführung des Daches des neuen Wohnhauses mit einer Neigung bis max. 50 % zulässig?
5. Ist die Ausführung des neuen Wohnhauses mit einer max. Firsthöhe von 11,23 m, gemessen ab 408 m üNN, zulässig?
6. Ist das Einbringen einer Doppelgarage im neuen Wohnhaus zulässig?
7. Ist der Neubau eines Wohnhauses an dem Standort wie im Lageplan vom 07.07.2016 dargestellt, unter Einhaltung der Voraussetzungen des § 35 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig?
8. Ist der Neubau eines Nebengebäudes als Geräteschuppen unter Einhaltung der Voraussetzungen des § 35 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig?
9. Ist der Neubau eines Nebengebäudes als Schuppen unter Einhaltung der Voraussetzungen des § 35 BauGB mit einer Grundfläche von 7 m x 15 m bauplanungsrechtlich zulässig?
10. Ist der Neubau eines Nebengebäudes als Geräteschuppen an dem Standort wie im Lageplan vom 07.07.2016 dargestellt, unter Einhaltung der Voraussetzungen des § 35 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig?

### **Neubau Wohnhaus als DHH mit Garage**

Das Hofgebäude (Wohn- und Ökonomiegebäude) soll vollständig abgebrochen und als neues Wohnhaus mit den Abmessungen 11 m x 28 m, mit zwei Wohneinheiten als Doppelhaus errichtet werden. An das Wohngebäude soll eine Doppelgarage im Nordwesten des Grundstücks angebaut werden. Die Neuerrichtung des Wohngebäudes soll nicht zur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken sondern nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Außerdem soll es nicht an der gleichen Stelle errichtet werden bzw. von der Stellung des Hofgebäudes ab.

2012 erließ die Baurechtsbehörde bereits, aufgrund des sehr baufälligen Zustandes des Hofgebäudes, eine Entscheidung zur Absicherung des Gebäudes. Es konnte nicht ausgeschlossen werden, dass Teile des Gebäudes einsturzgefährdet sind. Für die Umsetzung der Maßnahme wurde wegen der Dringlichkeit der Sofortvollzug angeordnet. Die Baufälligkeit des Hofgebäudes kann nicht mit einem Brand, Naturereignissen oder anderen außergewöhnlichen Ereignissen in Zusammenhang gebracht werden. Durchaus könnten durch einen kräftigen Sturm Teile des Gebäudes eingestürzt sein; dies aber mit großer Wahrscheinlichkeit nur deshalb, da das Gebäude weder vor dem vermeintlichen Sturm noch danach instand gesetzt wurde.

Mit der Bauvoranfrage von 2014 wurde dem Bauherr bereits mitgeteilt, dass das Hofgebäude durch den witterungsbedingten Verfall keine erhaltenswerte Substanz vorweist. Außerdem steht das Hofgebäude nicht unter Denkmalschutz.

### **Geräteschuppen**

Neben dem Wohngebäude auf der westlichen Seite, ist die Errichtung eines Geräteschuppens geplant. Der Schuppen soll teilweise auf der Fläche des Hofgebäudes und zum anderen Teil auf einer bisher unbebauten Fläche errichtet werden. Der Geräteschuppen soll die Maße 7,00 m x 15,00 m erhalten. Ein Geräteschuppen war bisher nicht vorhanden.

Ob es sich bei dem Bauvorhaben um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB handelt, muss von den zuständigen Fachbehörden des Landratsamtes noch abschließend geprüft werden.

### **Anlagen**

Übersichtsplan

Gesetzesauszug § 35 BauGB

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Planunterlagen (verkleinert)

### **Sachverhalt nach der Bau- und Umweltausschusssitzung:**

Der Bau- und Umweltausschuss hat eingehend über die Bauvoranfrage beraten und den umseitigen Beschlussvorschlag formuliert.