

Sitzungsvorlage Nr. 1877/2019



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Steinenberg	11.09.2019	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	17.09.2019	öffentlich

**Errichtung einer Poolüberdachung und Balkonverkleidung / Nutzungsänderung:
Wirtschaftsgebäude - Garage und ehem. Glaserei - barrierefreie Wohnung,
Tannbachstraße 30, in Steinenberg**

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die bereits erfolgten baulichen Veränderungen (Errichtung einer Poolüberdachung und Balkonverkleidung sowie der Nutzungsänderung: Wirtschaftsgebäude - Garage und ehem. Glaserei - barrierefreie Wohnung) auf dem Grundstück Tannbachstraße 30, Flst.Nr. 1295, in Steinenberg wird hergestellt.

Sachverhalt

Bei einer Baukontrolle durch das Landratsamt wurde festgestellt, dass auf dem Flurstück 1295, Tannbachstraße 30, in Steinenberg bauliche Veränderungen vorgenommen wurden.

Nach Aussagen des Bauherrn, bestehen die Anlagen teilweise bereits seit Jahrzehnten.

Eine nachträgliche Genehmigung wird für die Errichtung eines Außenpools und einer 34,20 m² großen Poolüberdachung mit einer Breite von 7,35 m und einer Tiefe von 4,65 m beantragt. Diese ist als Pultdach ausgeführt worden.

Im 1. Obergeschoss wurde süd-west-seitig ein Kaltwintergarten über der ehemaligen Werkstatt errichtet.

Im Erdgeschoss wurde 2004 anstelle der ehemaligen Glaserei eine barrierefreie Wohnung eingebaut. Zudem wird ein Teil des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes (Nebengebäude) als

Garage genutzt. Diese Umnutzungen werden mit vorliegender Bauvorlage ebenfalls beantragt.

Das Grundstück Tannbachstraße 30 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sondern im Außenbereich. Das Bauvorhaben ist somit nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen. Bei den sonstigen (nicht privilegierten) Vorhaben sind einzelne in § 35 Absatz 4 BauGB genannte Vorhaben erleichtert zulässig. Ihre Erleichterte Zulässigkeit besteht darin, dass ihnen nicht entgegengehalten werden kann, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Zu den erleichtert zulässigen Vorhaben gehört nach § 35 Absatz 4 Ziffer 5 BauGB die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach § 35 Absatz 4 Ziffer 5 BauGB könnte der Bauherr sein Wohngebäude erweitern, um den heutigen Anforderungen entsprechende Wohnverhältnisse zu schaffen.

Aus Sicht der Verwaltung kann das Vorhaben daher nach § 35 Absatz 4 BauGB nachträglich zugelassen werden, da neben den genannten öffentlichen Belange, welche dem Bauvorhaben nicht entgegengehalten werden dürfen, keine weiteren öffentlichen Belange beeinträchtigt werden. So gehen von dem Bauvorhaben weder schädliche Umwelteinwirkungen aus, noch sind unwirtschaftliche Aufwendungen für die Erschließung erforderlich.

Anlage/n:
Anlage 1 - Lageplan
Anlage 2 - Schnitt
Anlage 3 - Ansichten