# Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: SV/542/2024**
**öffentlich**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bereich: | Hauptamt | Datum: | 19.02.2024 |
| Bearbeiter: | Vanessa Weißer | | |

| Beratungsfolge | Termin | Behandlung |
|---|---|---|
| Technischer- und Sanierungsausschuss | 11.03.2024 | öffentlich |

## Überdachung und Anbau an das vorhandene Ferienhaus und Errichtung einer Stützmauer zur Hangsicherung auf dem Grundstück Flst. Nr. 211, Mäuerlesäcker 6 in Haiterbach-Oberschwandorf

Schilderung des Sachverhalts:

Bei der Bauherrin handelt es sich um Carmen-Eva Krauß.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der gültigen Bebauungspläne „Mäuerlesäcker", rechtskräftig seit 22.12.1967, einschließlich der 1. Änderung hiervon, rechtskräftig seit 27.03.1969.

**Folgende Befreiungen sind erforderlich:**

- **Abstand:** Der Abstand der Gebäude von den seitlichen Grundstücksgrenzen muss mindestens 6m betragen.
  - Hier soll der Abstand zum angrenzenden Grundstück Flst. Nr. 211/1, Mäuerlesäcker 7, an der geringsten Stelle ca. 3,50m betragen.
- **Baugrenze/-fenster:**
  - Die geplante Überdachung sowie der geplante Anbau befinden sich komplett außerhalb der zulässigen Baugrenze/des zulässigen Baufensters.

**Folgende Ausnahme ist erforderlich, über diese entscheidet die Baurechtsbehörde Nagold alleine:**

- **Baugrenze/-fenster:**
  - Die geplante Stützmauer zur Hangsicherung befindet sich komplett außerhalb der zulässigen Baugrenze/des zulässigen Baufensters.

Laut Mitteilung der Baurechtsbehörde Nagold vom 06.02.2024 ist die Angrenzeranhörung/Nachbarbeteiligung nicht erforderlich.

Der Ortschaftsrat Oberschwandorf hat am 16.10.2018 den einstimmigen Beschluss gefasst, dass man sich momentan keine weitere Bebauung im Ferienhausgebiet „Mäuerlesäcker" vorstellen kann. Eine Bebauungsplanänderung ist nicht gewünscht.

Des Weiteren hat die Bauherrin im Ortschaftsrat Oberschwandorf ein Stimmungsbild zur

geplanten Sanierung eines Ferienhauses mit baulicher Ergänzung abfragen lassen. Diesbezüglich hat der Ortschaftsrat Oberschwandorf am 14.06.2022 einstimmig den Beschluss gefasst, dass der Sanierung mit baulicher Ergänzung nicht zugestimmt wird. Die Zustimmung zu den erforderlichen Befreiungen wird nicht erteilt. Diese ursprünglichen Bauvorlagen sind dieser Sitzungsvorlage vollständigkeitshalber beigefügt.

Der Ortschaftsrat Oberschwandorf wird das Bauvorhaben ebenfalls behandeln. Das Ergebnis hiervon wird dem Gremium am Abend dieser Sitzung bekannt gegeben.

Die Verwaltung möchte dem Gremium zur Kenntnis noch mitteilen, dass bevor das aktuelle Baugesuch eingereicht wurde bereits ein Beratungstermin zwischen Familie Krauß, deren Architekten, der Baurechtsbehörde Nagold und der Verwaltung stattfand. In diesem wurde Familie Krauß aufgezeigt, welche Bauvorhaben verfahrensfrei erfolgen könnten und was zu beantragen ist. Aufgrund dessen wurde nun dieses Baugesuch eingereicht.

Bewertung der Verwaltung:

Die Erschließung ist gesichert.

Hinsichtlich der Befreiung bzgl. des Abstandes wurde im Jahr 2004 eine Befreiung des Abstandes von lediglich 2m erteilt. Allerdings ist die Größe des betroffenen Gebäudes mit dem aktuellen Bestandsgebäude (ohne die geplante Überdachung und den geplanten Anbau) zu vergleichen.
Im Jahr 2020 wurde die Anfrage über die Reduzierung des Abstandes auf 2,58m abgelehnt.

Lediglich das Bestandsgebäude befindet sich innerhalb der zulässigen Baugrenze/des zulässigen Baufensters.
Der Lageplan vom letzten genehmigten Bauvorhaben auf dem Baugrundstück, vom Jahr 1967, ist dieser Sitzungsvorlage beigefügt. Bei der dort vorhandenen Überschreitung der zulässigen Baugrenze/des zulässigen Baufensters handelte es sich um einen Öllagertank sowie um einen überdachten Freisitz.
Bzgl. dem ursprünglich genehmigtem überdachten Freisitz und dem aktuellen Rückbau von diesem ist mit dem erfolgten Rückbau auch die Baugenehmigung erloschen.
Zuletzt wurde im Jahr 2020 die geplante Überschreitung der zulässigen Baugrenze/des zulässigen Baufensters mit dem Wochenendhaus um bis zu 2m und die geplante Terrasse komplett außerhalb hiervon abgelehnt.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass gegen die Stützmauer zur Hangsicherung nichts dagegenspricht. Mit den Baumaßnahmen wurde hier schon begonnen. Die Baurechtsbehörde Nagold hat diese jedoch gestoppt, bis zur Entscheidung über den Bauantrag.

Da sich im Ferienhausgebiet Mäuerlesäcker eine vom Bebauungsplan nicht gedeckte dauerhafte Wohnnutzung verfestigt und vor allem die interne Struktur der Wasserverteilung auf den privaten Hausgrundstücken problematisch ist und nicht unserem aktuellen Ausbaustandard für öffentliche Hausanschlüsse entspricht, sollten aus Sicht der Verwaltung keine weiteren Bauvorhaben zugelassen werden, die von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichen. So wurde es seit dem Beschluss des Ortschaftsrats im Jahr 2018 gehandhabt.

Beschlussvorschlag:

Der Technische- und Sanierungsausschuss wird um Beratung und entsprechende Beschlussfassung gebeten.

Grundlagen dieses Beschlusses sind die vorher aufgeführten Informationen sowie die nachfolgend aufgeführten Anlagen.

Anlagen:

Lageplan+Bauzeichnungen jeweils vom 04.01.2024
Bauunterlagen Abfrage Stimmungsbild
Lageplan Jahr 1967