

**Beantwortung von Anfragen aus den kommunalen Gremien**

Gemeinderat

**öffentlich**

am 28.03.2023

Information

**Anfrage der FDP-Fraktion zu den Genehmigungsgrundlagen für das bestehende Wohngebäude Engelestäle 46 in Balingen:**

Diese Anfrage wird wie folgt beantwortet:

**Vorgeschichte/Ausgangslage:**

Auf der Grundlage der vorliegenden Anfrage der FDP-Fraktion, wurde von Seiten der Baurechtsbehörde eine umfassende Recherche zum Werdegang des bestehenden Gebäudes Engelestäle 46 durchgeführt, welche zur verbesserten Transparenz und Plausibilität nachfolgend wiedergegeben werden soll:

Das Baugrundstück des heutigen Gebäudes Engelestäle 46 in Balingen war ursprünglich im Eigentum des Portlandzementwerkes Balingen und wurde im Jahr 1929 an Privat verkauft. Der neue Eigentümer stellte dieses in der Folge dem damaligen Veteranenverein bzw. der Schützenkameradschaft Balingen zur Verfügung, um darauf eine Schießbahn einschließlich Schießstand zu errichten. Die Baugenehmigung für den Schießstand als 3-geschossiges Gebäude mit Aufenthaltsräumen und einer Grundfläche von 9,9 m auf 7,3 m sowie die zugehörige Schießbahn mit einem 50 m- und 100 m-Stand, datiert vom 28.12.1929.

Das Gebäude des Schützenhauses wurde im Jahr 1941 auf der Grundlage einer Baugenehmigung vom 24.02.1941 zu einem Wohnhaus als Einfamilienhaus umgebaut.

Mit Baugenehmigung vom 03.01.1948 wurde das Wohngebäude nach Norden erweitert und um ein Vollgeschoss aufgestockt. Mit der Umsetzung dieser bereits vor 75 Jahren erteilten Baugenehmigung verfügte das Gebäude über die auch heute noch maßgebliche Kubatur als Einfamilienhaus mit einer Gebäudelänge von 16,2 m und einer Gebäudebreite von 7,4 m mit zwei Vollgeschossen zzgl. Untergeschoss und Dachgeschoss. Das Dachgeschoss war im Jahr 1948 zunächst noch nicht für Wohnzwecke vorgesehen worden.

Mit genehmigten Plänen vom 17.02.1971 wurde das Dachgeschoss letztlich in Teilen zu Wohnzwecken umgenutzt und der Eingangsbereich um den noch heute so vorhandenen, überdachten Hauszugang erweitert worden.

Auf der Grundlage einer Baugenehmigung vom 12.05.2005, wurden innerhalb des Gebäudes Um- und Ausbaumaßnahmen durchgeführt, durch welche sich das Gebäude in seiner Kubatur nicht verändert hatte und auch keine Wohnflächenerweiterungen entstanden sind.

Am 21.09.2018 erfolgte eine Baugenehmigung zur Erweiterung der Nutzung im Dachgeschoss für den Einbau eines zusätzlichen Zimmers mit ca. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche, davon ca. 6 m<sup>2</sup> mit nur eingeschränkter Nutzbarkeit unterhalb der Dachschrägen. Die Grundfläche des Gebäudes wurde hierbei nicht erweitert und seine äußere Erscheinung nicht relevant verändert.

Die in der Vergangenheit gebräuchliche Bezeichnung des Gebäudes als Forsthaus geht offensichtlich wohl auf deren Lage innerhalb der dortigen Waldfläche zurück. Ob zum Zeitpunkt der maßgeblichen Errichtung des heutigen Wohngebäudes ab dem Jahr 1948 dieses bereits innerhalb von Waldflächen stand, lässt sich nicht mehr nachvollziehen.

### **Beantwortung der Anfrage**

Zu Nr. 1:

Die Baugenehmigung für die erstmalige Errichtung eines Wohngebäudes in der bis heute relevanten Gebäudekubatur (Gebäuelänge, Gebäudebreite und Gebäudehöhe und Dachneigung) wurde vom damaligen Eigentümer im Juli 1945 beantragt.

Zu Nr. 2:

Die letztlich relevante Genehmigung für das heute noch so existierende Wohngebäude erfolgte am 03.01.1948 durch die damals zuständige Baurechtsbehörde der Stadtgemeinde Balingen. Das Baugesuch selbst stammte von 1945 liegt im Original vor.

Zu Nr. 3:

Die bauliche Umsetzung der Baugenehmigung vom 03.01.1948 erfolgte direkt im Anschluss an die Baugenehmigung.

Die auf der Grundlage der Baugenehmigungen von 1971 und 2018 vorgenommenen Gebäudeveränderungen erfolgten maßgeblich innerhalb des Gebäudes oder sind von deutlich untergeordneter Kubatur und Funktion zum bestehenden, im Jahr 1948 genehmigten Hauptbaukörpers.

Zu Nr. 4:

Die letztlich relevante Baugenehmigung aus dem Jahr 1948 erfolgte auf der Rechtsgrundlage der Württembergischen Bauordnung vom 08.08.1910. Die Württembergische Bauordnung beinhaltete noch keine Unterscheidung zwischen Innenbereich und Außenbereich.

Die Genehmigung der späteren Aus- und Umbauten (1971, 2005 und 2018), waren jeweils der vorhandenen Kubatur und Nutzung deutlich untergeordnet. Die Maßnahmen führten jeweils nicht zu einer relevanten Erweiterung oder Veränderung der Außenhülle des Gebäudes und waren so jeweils auch im Außenbereich nach § 35 BauGB im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig und genehmigungsfähig.

Zu Nr. 5:

Der Technische Ausschuss wurde laut Gemeinderatsprotokoll in seine Sitzung vom 11.04.2018 über das Bauvorhaben im Wege der üblichen Auflistung von beantragten Bauvorhaben, damals für den Antragszeitraum 06.03.2018 bis 09.04.2018, informiert.

Zu Nr. 6:

Die Baurechtsbehörde der Stadt Balingen legt Wert darauf, dass bei gleichgelagerten Bauvorhaben jeweils der Gleichbehandlungsgrundsatz zur Anwendung kommt. Die Vorgehensweise bei den Baugenehmigungen aus den Jahren 1971, 2005 sowie 2018 wären so jeweils auch bei anderen Wohngebäuden im Außenbereich angewandt worden. Maßgeblich war jeweils, dass sich die Kubatur und Erscheinung des Bestandsgebäudes nicht über einen in der allgemeinen Rechtsprechung gegebenen Bestandsschutz hinaus erweitert oder verändert. Eine zeitgemäße Nutzung und den heutigen Wohnverhältnissen angepasste Umbauten innerhalb des Gebäudes

sind jeweils im Rahmen des Bestandsschutzes darstellbar und dienen dem Werterhalt des zulässig genehmigten Gebäudes.

Michael Wagner



**FDP-Fraktion  
im Balingen Gemeinderat**

Balingen, 02.03.2023

**Anfrage der FDP-Fraktion**

In einem YouTube-Video, das kürzlich für Aufsehen sorgte, wurde auf die falsche Einstufung des Grundstücks von Frau Hoffmeister-Kraut in die Bodenrichtwertzonen als Grundlage für die neue Grundsteuer ab 01.01.2025 hingewiesen. Dies wird bzw. ist – so die Auskunft der Stadt und des Gutachtersausschusses - korrigiert. Möglicherweise wurde in der Vergangenheit eine zu geringe Grundsteuer bezahlt.

Überraschend ist jedoch, dass eine Forsthütte im Außenbereich zu einem großen Wohnhaus umgebaut worden ist. Laut Presse hat Bürgermeister Verrengia hierzu mitgeteilt, dass dies „völlig rechtskonform von statten gegangen“ sei. Die Forsthütte sei „seinerzeit rechtskonform nach § 35 BauGB errichtet“ und dann sei einer Umwidmung zugestimmt worden, um den drohenden Leerstand des bestehenden Gebäudes (Forsthütte) zu vermeiden.

Diese Auskunft überrascht.

Nach einem Blick ins Gesetz erschließt sich nicht, unter welchem Aspekt des § 35 Abs.4 BauGB die Genehmigung – rechtmäßig - erteilt werden kann. Bereits der Ausgangspunkt mit der „Forsthütte“ erscheint mehr als fraglich (forstwirtschaftlicher Betrieb, Notwendigkeit einer Hütte - wozu? – an dieser Stelle unter größtmöglicher Schonung des Außenbereichs). Sieht man hierüber jedoch hinweg und geht von einer Genehmigung „für forstliche Zwecke“, so kann rechtlich eine – wohl kleinere - „Forsthütte“ nicht die Grundlage für eine großdimensionierte Villa sein. Das dürfte der § 35 Abs. 4 BauGB auch bei Ausschöpfung allen Wohlwollens nicht hergeben. Im Übrigen wäre, wenn die Hütte verfallen war, auch die Privilegierung weg.

Wir bitten daher – Gemeinderat als Kontrollorgan der Verwaltung - um nähere Aufklärung über den Vorgang (§ 24 Abs. 1, 3, 4 GemO und Landesinformationsgesetz):

- (1) Wann und von wem wurde die Baugenehmigung beantragt?
- (2) Wann wurde die Baugenehmigung erteilt? Wer hat dies bei der Stadt verantwortet?
- (3) Wann wurde der Umbau zum großen Wohnhaus begonnen und wann erfolgte die Abnahme?
- (4) Wie hat die Stadt damals die Erteilung der Baugenehmigung unter Beachtung der strengen Maßstäbe des § 35 Abs. 4 BauGB für Bauten im Außenbereich begründet?
- (5) Wurde der Gemeinderat (bzw. Technische Ausschuss des Gemeinderats) vor Erteilung dieser Baugenehmigung über den Bauantrag unterrichtet? Wenn ja: Wann war das? Reaktion des Gremiums? Wenn nein: Warum nicht?
- (6) Legt die Stadtverwaltung auch heute noch die gleichen Maßstäbe wie bei jener Umwidmung für Umwidmungen von Forsthütten und anderen Gebäuden im Außenbereich zu Wohnbauten an?

Dr. Dietmar Foth  
Fraktionsvorsitzender