Gemeinde Muggensturm				Beschlussvorschlag			2025/181
Amt: Hauptamt				Beratungsfolge			Sitzung am
				Technischer Ausschuss			28.07.2025
AZ.:							öffentlich
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Marina Schmidt Verfasser: Marina Schmidt							
einstimmig	Mit Stimmen-mehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvor-schlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

Bauantrag auf nachträgliche Genehmigung eines Anbaus zur wohnlichen Nutzung als Kinderzimmer;
Hauptstraße 4, Flst. Nr. 801/1

Der Bauantrag auf nachträgliche Genehmigung eines Anbaus zur wohnlichen Nutzung als Kinderzimmer ist am 09.07.2025 bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen.

Planung
Im Jahr 2016 wurde im nördlichen, rückwärtigen Bereich des Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten ein Winterarten und auf der südlichen Seite im rückwärtigen Bereich eine Terrassenüberdachung genehmigt. Bei dem Gebäude auf dem Grundstück der Hauptstraße 4 handelt es sich, um eine ehemalige Tankstelle. Der genehmigte Bestand auf dem Grundstück ist bestandsgeschützt. Nicht beinhaltet ist hiervon, der Umbau von einer Terrassenüberdachung zu einem Anbau eines Wohnraums als Kinderzimmer im rückwärtigen Bereich auf der Südost Seite des Gebäudes. Die Bauherrschaft möchte nun nachträglich den Anbau zur wohnlichen Nutzung als Kinderzimmer genehmigen lassen.

Das Pultdach des Anbaus soll bereits gemäß dem Grundriss Dachansicht vorhanden gewesen sein. Das angebaute Kinderzimmer hat eine Länge von ca. 5,07 m mit Außenwand und eine Tiefe von ca. 5,24 m mit Außenwand sowie eine Höhe von 2,99 m an der höchsten und 2,57 m an der niedrigsten Stelle. Der Anbau ist über eine Innentreppe von der Hauptwohnung erschlossen. Die Hauptwohnung hat einer NN-Höhe von bis minus 0,16 und der Anbau hat eine NN-Höhe von minus 0,73.

Rechtsgrundlage zur Beurteilung
An eine wohnlichen Nutzung als Kinderzimmer werden weitere bzw. andere Anforderungen gestellt, als an den Wintergarten, deshalb handelt es sich um ein nach § 49 Abs. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) genehmigungspflichtiges Vorhaben. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach den §§ 29 ff. Baugesetzbuch (BauGB). Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Für die Beurteilung des Vorhabens ist maßgeblich, ob sich das Grundstück im nicht überplanten Innenbereich nach § 34 BauGB oder im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet.

Die Abgrenzung des Außenbereichs vom Innenbereich richtet sich danach, inwieweit die umgebende Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt. Der Innenbereich endet unabhängig von den Grundstücksgrenzen grundsätzlich unmittelbar hinter dem letzten erkennbaren Baugrundstück. Das Baugrundstück ist hier nicht identisch mit dem Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne, sondern ein eigenständiger Begriff. Er schließt neben dem Gebäude auch die daran angelehnte bauakzessorische Nutzung des Grundstücks ein. Ist eine solche bauakzessorische Nutzung nicht vorhanden oder nicht eindeutig abgrenzbar, endet der Bebauungszusammenhang unmittelbar hinter dem letzten Gebäude, das noch zur zusammenhängenden Bebauung gehört (Kommentierung Brügelmann/Dürr, 121. EL Januar 2022, BauGB § 34 Rn. 27). Eine bauakzessorische Nutzung bezieht sich auf die Nutzung von Grundstücksflächen, die im Zusammenhang mit der Hauptbebauung (zum Beispiel einem

Wohnhaus) stehen und dieser untergeordnet sind. Dies können z. B. Terrassen, Gartenhäuser oder Einfriedigungen sein, die die Hauptnutzung des Grundstücks ergänzen oder verbessern.

Ein Bauvorhaben, das jenseits der durch die vorhandenen Baugrundstücke gebildeten Grenzlinie liegt und daher den Bebauungszusammenhang erweitern würde, ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen (Kommentierung Brügelmann/Dürr, 121. EL Januar 2022, BauGB Rn. 28).

Gemäß eines in der Vergangenheit erteilten Ablehnungsbescheid der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt im Bereich des südlichen Ortseingangs wurde mitgeteilt, dass die Baugrundstücke nördlich der Straße „Am Neugraben“ sowie in deren Verlängerungen einen Bebauungszusammenhang bilden. Die Grundstücke südlich der Straße „Am Neugraben“ sind damit dem Außenbereich zuzuordnen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt sieht gemäß 3. Änderung aus dem Jahr 2006 die Flächen im Bereich südlicher Orteingang lediglich als geplante Wohnbaufläche vor und der Landschaftsplan als geplante Baufläche. Im Weiteren darf die vorliegende Planung nicht den Zielen der am 01.07.2013 in öffentlicher Sitzung beschlossenen Änderung des Rahmenplans „Hauptstraße“ entgegenstehen.

Städtebauliche Beurteilung
Nur privilegierte Bauvorhaben sind im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB lässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn einer in § 35 Abs. 1 BauGB genannten Sachverhalt zu trifft. Keiner der in § 35 Abs. 1 BauGB genannten Sachverhalte trifft auf das Bauvorhaben der Hauptstraße 4 zu, deshalb handelt es sich, um kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB, sondern um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Sonstige Vorhaben können gemäß § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere in den in § 35 Abs. 3 BauGB genannten Fällen vor.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wiederspricht.

Eine solche Beeinträchtigung liegt vor, weil der Bereich des Baugrundstücks im südlichen Orteingang, noch keiner geordneten Bebauung in Form eines rechtskräftigen Bebauungsplanes zugeführt wurde und dieser Bereich in der 3. Änderung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt nur als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist. Es handelt sich somit um keine Wohnbaufläche, diese sofort bebaut werden kann. Der Antrag auf nachträgliche Baugenehmigung eines Anbaus zur wohnlichen Nutzung als Kinderzimmer wiederspricht, somit den Darstellungen des FNP in diesem Bereich. Der ungenehmigte Anbau zur wohnlichen Nutzung als Kinderzimmer unterliegt, auch nicht dem Bestandsschutz.

Darüber hinaus werden öffentliche Belange beeinträchtigt, weil die Planung gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 2 BauGB den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wassers, Abfall- oder Immissionsschutzrechts widerspricht.

Die Planung widerspricht der Darstellung des Landschaftsplanes, weil der Bereich als geplante Baufläche dargestellt wurde und keine rechtskräftige Planung in Form eines Bebauungsplans aktuell vorliegt.

Im Weiteren widerspricht die vorliegende Planung mit Ihrer Bebauung des Anbaues eines Wohnraumes auf dem Grundstück nicht den Gestaltungzielen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts das in der am 01.07.2013 in öffentlicher Sitzung beschlossenen Änderung des Rahmenplans „Hauptstraße“ integriert ist. Der im Bauantrag dargestellte Anbau stellt den

Bungalowcharakter des südlichen Gebäudeteils in den Vordergrund. Ziel der Änderung des Rahmenplans „Hauptstraße“ von 2013 ist das die Gebäude bzw. Gebäudeteile auf dem Grundstück Hauptstraße 4 der dörflichen Struktur der Hauptstraße entsprechen sollen. Im Weiteren ist eine Erweiterung von Wohnraum gemäß Rahmenplan „Hauptstraße“ nicht vorgesehen.

Der Rahmenplan „Hauptstraße“ empfiehlt im Bereich des südlichen Ortseingangs hin eine städtebauliche Neuordnung der sich dort befindenden Grundstücke somit auch unter Einbeziehung des Baugrundstücks, um an dieser Stelle einen ortsbildprägenden Ortseingang ausbilden zu können, als Einleitung in den bestehenden Ortskern. Dies setzt allerdings einen rechtskräftigen Bebauungsplan voraus. Es ist in der Zukunft vorgesehen den gesamten Bereich im südlichen Orteingang mit einem Bebauungsplan überplanen und den Bereich dadurch angelehnt an den Rahmenplan „Hauptstraße“ von 2013 sowie dem Plan der Konzeptstudie „Südlicher Ortseingang“ aus dem Jahr 2006 städtebaulich neu zu ordnen.

Im Weiteren könnten dem Bauvorhaben öffentliche Belange des Wasserschutzes entgegenstehen, weil das Baugrundstück Hauptstraße 4 im Wasserschutzgebiet Rheinwaldwasserwerk 43, Zone III B liegt.

Öffentliche Belange sind beeinträchtigt, wenn das Vorhaben gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet.

Öffentliche Belange sind aus Sicht des Bodenschutzes beeinträchtigt, da bei nichtsachgerechter Entsorgung des Erdaushubs zur Verteilung umweltgefährdender Stoffe kommen kann, weil auf dem Baugrundstück Rückstände von Altlasten sein könnten. Es wurde in der Vergangenheit bereits eine Sanierung durchgeführt. Nach der Sanierung wurden noch Überschreitungen festgestellt. Im Altlastenkataster wird der Standort als altlastenverdächtige Fläche und grundwassergefährdende Fläche mit dem Namen „AS Westermann/ TF Tankstelle“ und dem Flächentyp Altstandort geführt. Im Rahmen der Erarbeitung eines Bebauungsplanes sollten nochmals Erprobungen durchgeführt werden und ggf. weitere Sanierungen vorgenommen werden.

Öffentliche Belange sind beeinträchtigt, wenn gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 6 BauGB das Vorhaben Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder der Hochwasserschutz gefährdet.

Das Baugrundstück liegt im Überschwemmungsgebiet HQ extrem. Deshalb müssen Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden, diese können nur mit einer Überplanung des Gesamtbereichs am südlichen Ortseingang (Bebauungsplan) umgesetzt werden. Ohne Sicherungsmaßnahme könnte es ggf. zu einer Überschwemmung kommen. Ein privater Grundstückseigentümer kann solche Sicherungsmaßnahmen, wenn überhaupt nur sehr schwer umsetzten.

Darüber hinaus liegt eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB vor, wenn das Vorhaben die Erstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Vorliegend ist die Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten. Ein Anliegen dieses öffentlichen Belangs ist es, eine unorganische Siedlungsstruktur und Zersiedelung des Außenbereichs zu verhindern (EZBK/Söfker, 143. EL August 2021, BauGB § 35 Rn. 103). Eine unerwünschte Zersiedelung ist stets anzunehmen, wenn das Bauvorhaben eine Vorbildwirkung für andere gleichartige Bauwünsche entfaltet (Brügelmann/Dürr, 121. EL Januar 2022, BauGB § 35 Rn. 205). Dies ist bei dem eingeschossigen Anbau in der Nähe eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils durchaus anzunehmen. Die Zulassung des Vorhabens würde dazu führen, dass weitere Grundstückseigentümer südlich der Straße „Am Neugraben“ Wohngebäude errichten wollten. Dies würde zu einer Zersiedelung des Außenbereichs führen. Eine Ausweitung der Bebauung außerhalb

des im Zusammenhang bebauten Ortsteils kann grundsätzlich nur auf der Grundlage einer geordneten Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgen. Ansonst werden bauliche Anlagen willkürlich im Außenbereich ausgeweitet.

Die Erschließung ist gesichert.

Durch die Beeinträchtigung der öffentlichen Belange kann das sonstige Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB nicht zugelassen werden.

Gemäß § 35 Abs. 4 BauGB kann nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nichts entgegengehalten werden, 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, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind.

Keiner der in § 35 Abs. 4 BauGB aufgeführte Voraussetzungen trifft vorliegend zu. Das Vorhaben ist damit im Übrigen nicht außenbereichsverträglich.

Fazit:
Die Verwaltung schlägt vor, dem nachträglichen Bauantrag eines Anbaus zur wohnlichen Nutzung als Kinderzimmer nicht zu zustimmen, da folgende Gründe entgegenstehen: Die vorliegende Planung widerspricht den Darstellungen des FNP, Landschaftsplans, des Rahmenplans „Hauptstraße“. Im Weiteren weil, ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes Belange des Bodenschutzes und des Hochwasserschutzes beeinträchtigt werden könnten.

Grenzabstände
Die Abstandsflächen liegen gemäß Abstandsflächenlageplan auf dem Baugrundstück.
Die Prüfung der Grenzabstände sowie die Notwendigkeit von einer evtl. Baulastenübernahme liegt beim der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt.

Angrenzeranhörung
Nach der Bestätigung der Vollständigkeit des Antrags durch die Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt wird, wenn erforderlich, auf Veranlassung und nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt gemäß § 55 LBO eine Angrenzeranhörung durchgeführt.

Haushaltrechtliche Deckung:

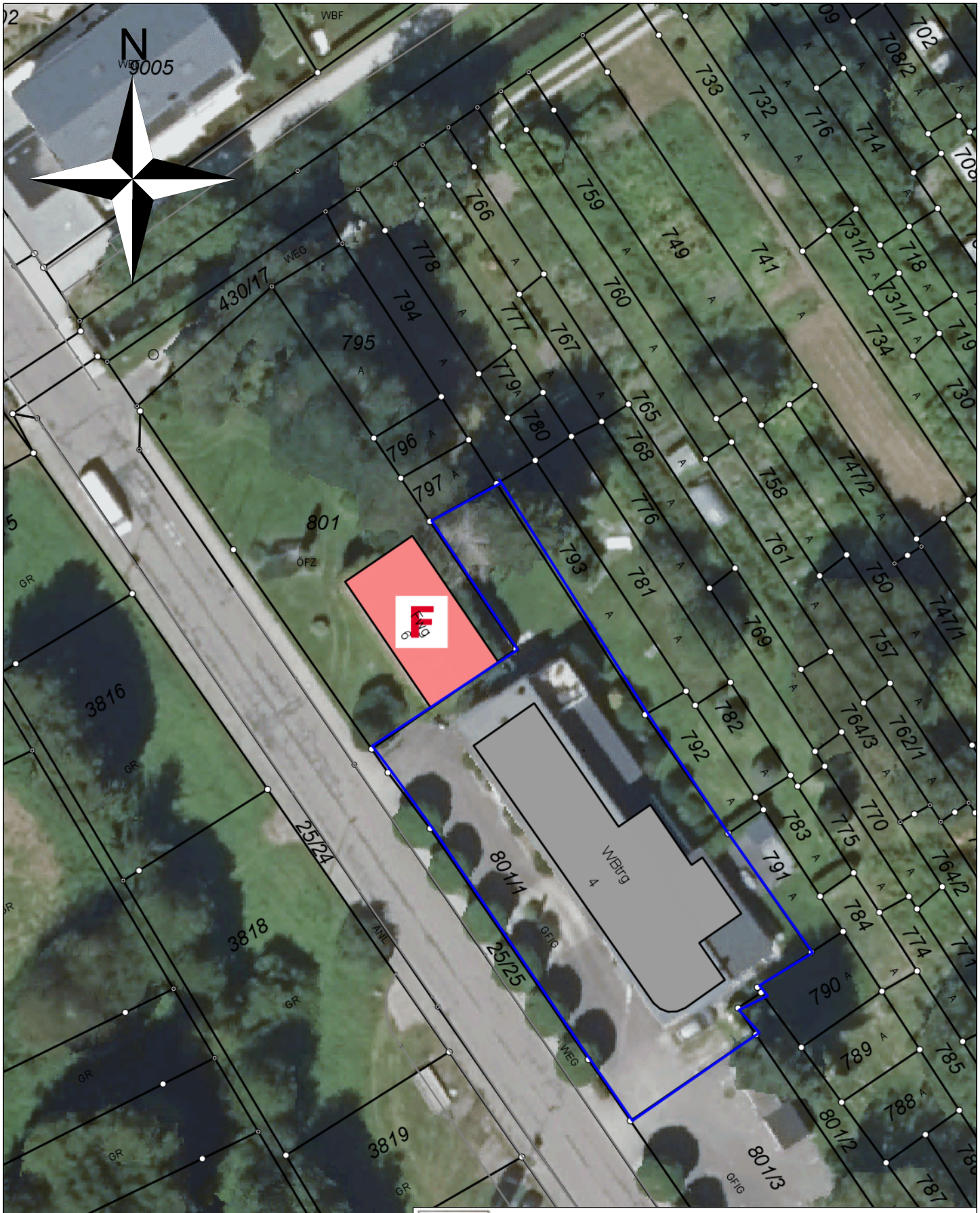
-

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor, dem Bauantrag zur nachträglichen Genehmigung eines Anbaus zur wohnlichen Nutzung als Kinderzimmer aus städtebaulicher Sicht nicht zu zustimmen.

Anlagen:

01 Übersichtsplan
02 Fotos
03 Lagepläne
04 Pläne



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:500

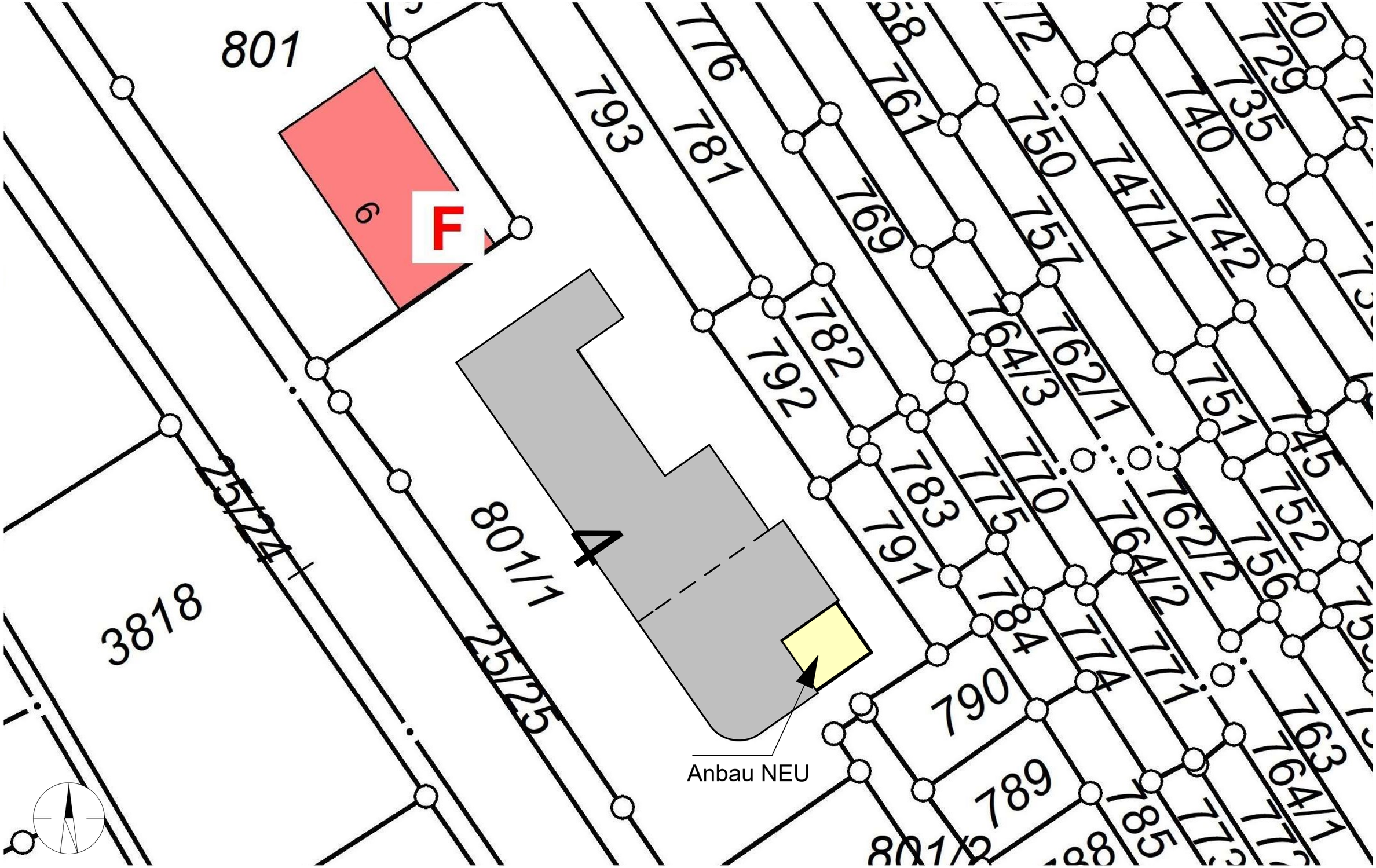
Bearbeiter: Schmidt, Marina

Datum: 14.07.2025

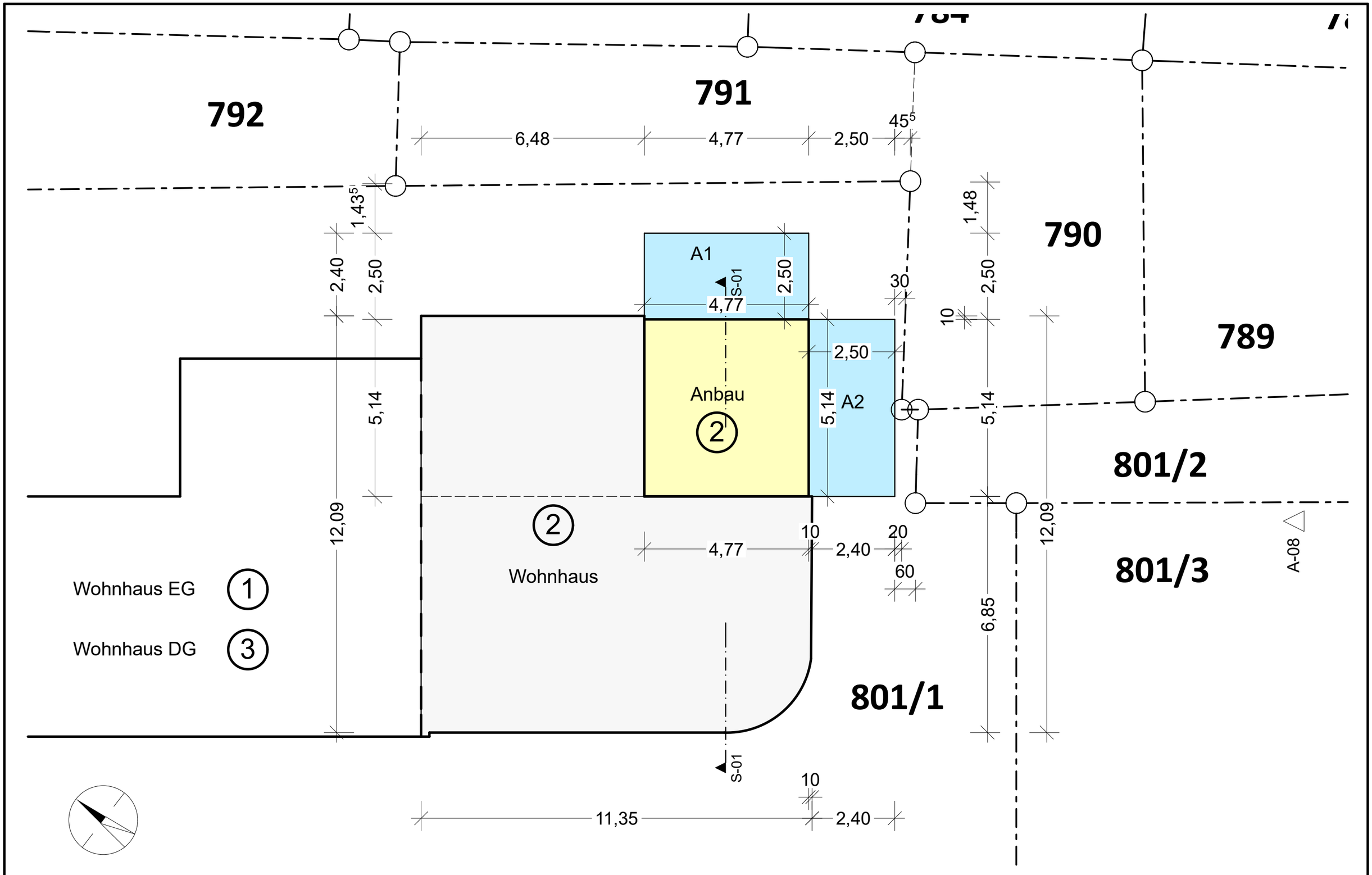
Bauantrag auf nachträgliche Genehmigung eines Anbaus zur wohnlichen Nutzung als Kinderzimmer; Hauptstraße 4, Nr. 801/1
§ 35 BauGB

Nur für den internen Gebrauch

Stand: Juli 2025

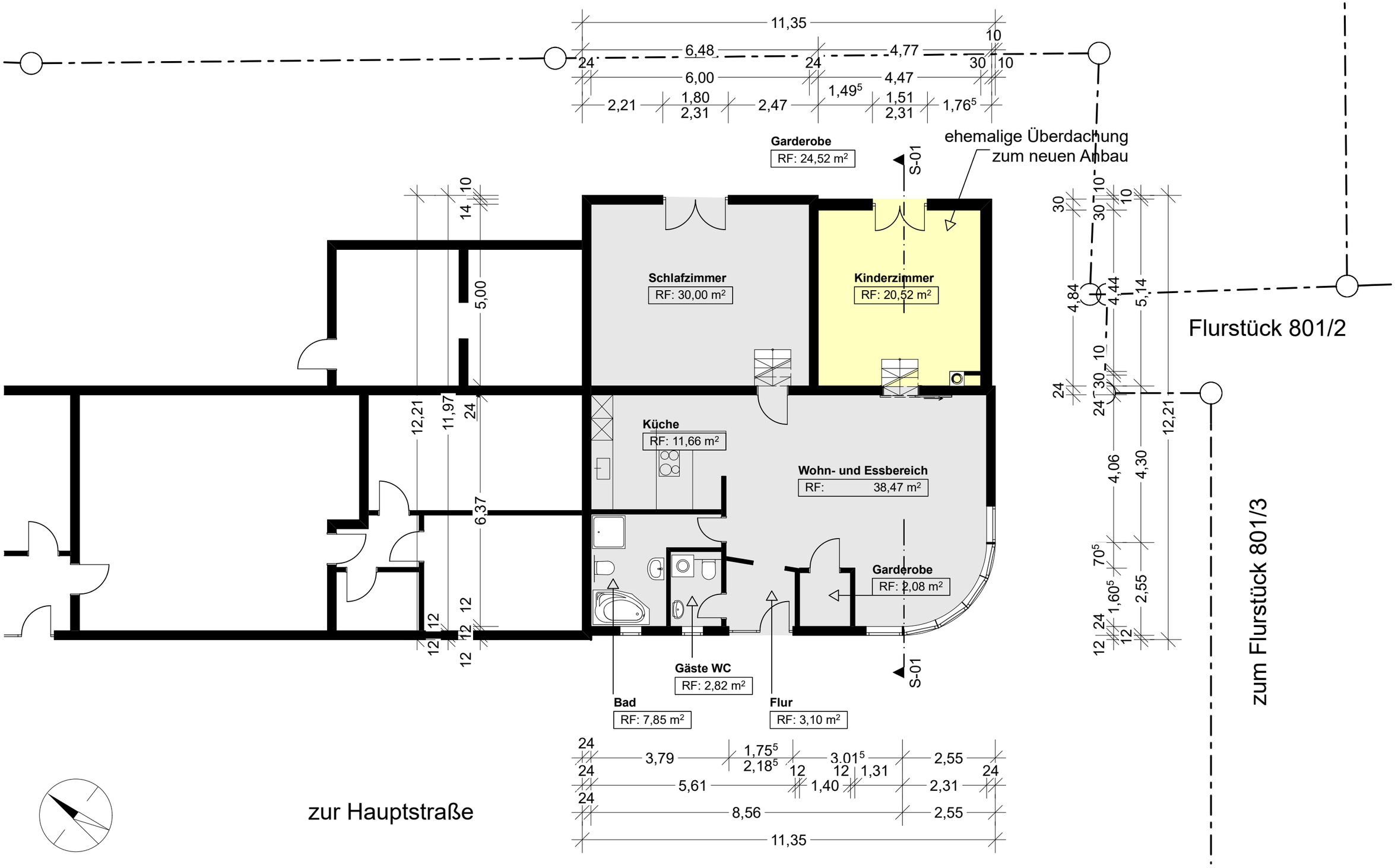


BAUVORHABEN:	EIGENTÜMER:	BAUHERR:	ARCHITEKT:	FLURSTÜCK:	PLAN: **Lageplan**			Gez.:	DATUM:	ÄNDERUNGSINHALT:	INDEX:
P235 - Anbau Einheit 2# Hauptstraße 4 76461 Muggensturm	**Susanne Wagner** & **James Kalinowski** Hauptstraße 4 76461 Muggensturm	**Hannelore Moritz** & **Dennis Moritz** Nordring 40 76448 Durmersheim	Dipl. Ing FH Architekt **Driss Bellebna** Schwarzwaldstr. 5 76437 Rastatt	801/1 MÜNN xxx,00 m = OK FFB EG = ± 0,00m	Maßstab	Planersteller	Blattgröße				
					1:250 .	Driss Bellebna	420*297 A3	Unterschrift Planverfasser			
					Dateiname: 2025.07.07 Bauantrag Anbau Moritz Gaggenau.pln						
					Pfad: D:\Die Firma\02 Bauherren\235 Hanni Anbau H4 Mugg\04 Planung\2025.07.07 Bauantrag Anbau Moritz Gaggenau.pln						

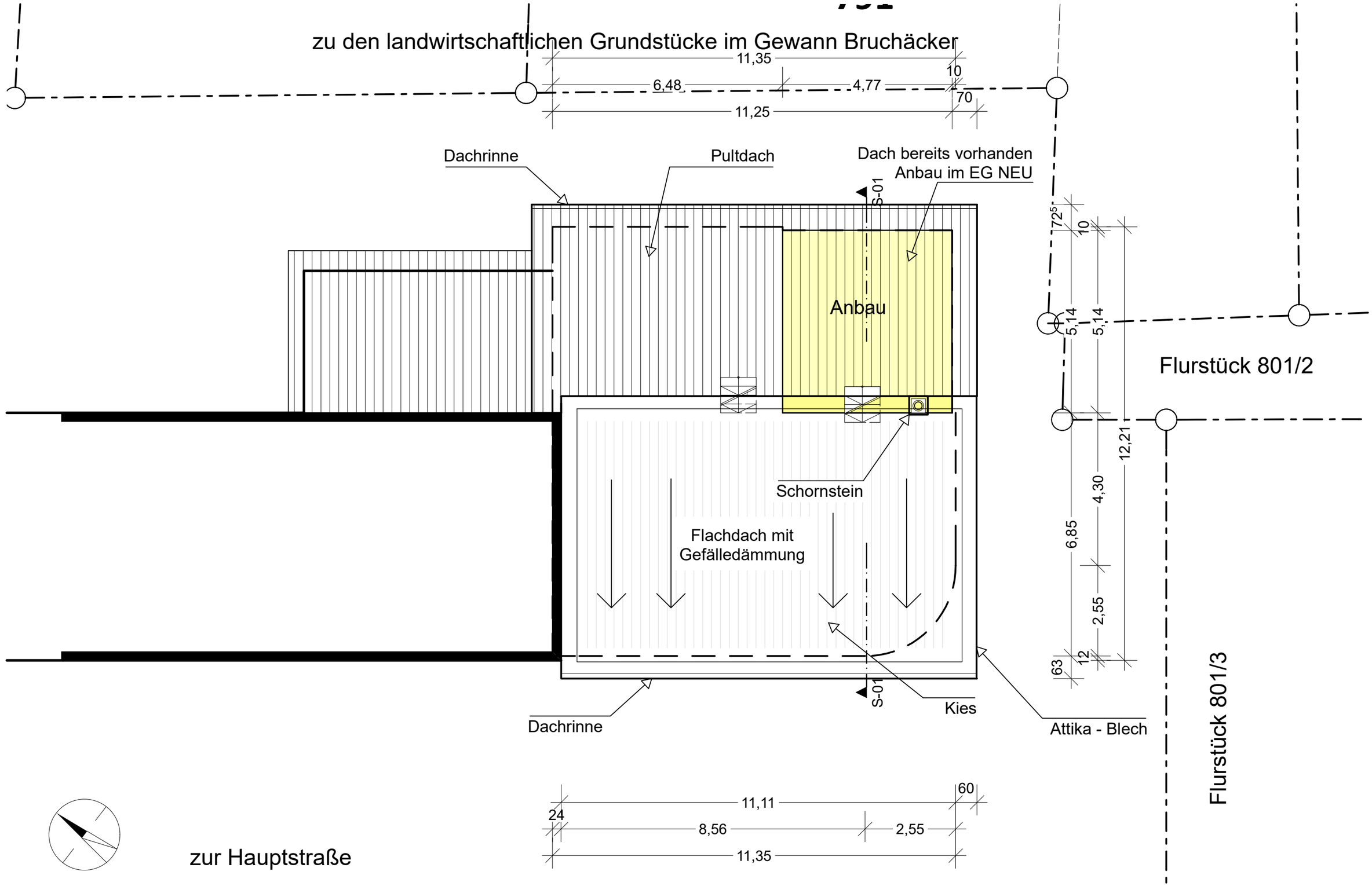


BAUVORHABEN:	EIGENTÜMER:	BAUHERR:	ARCHITEKT:	FLURSTÜCK:	PLAN: **Abstandsflächen**			Gez.:	DATUM:	ÄNDERUNGSINHALT:	INDEX:
P235 - Anbau Einheit 2# Hauptstraße 4 76461 Muggensturm	**Susanne Wagner** & **James Kalinowski** Hauptstraße 4 76461 Muggensturm	**Hannelore Moritz** & **Dennis Moritz** Nordring 40 76448 Durmersheim	Dipl. Ing FH Architekt **Driss Bellebna** Schwarzwaldstr. 5 76437 Rastatt	801/1	Maßstab	Planersteller	Blattgröße				
				MÜNN xxx,00 m =	1:100	Driss Bellebna	420*297 A3	Unterschrift Planverfasser			
				OK FFB EG = ± 0,00m	Dateiname: 2025.07.07 Bauantrag Anbau Moritz Gaggenau.pln						
					Pfad: D:\Die Firma\02 Bauherren\235 Hanni Anbau H4 Mugg\04 Planung\2025.07.07 Bauantrag Anbau Moritz Gaggenau.pln						

zu den landwirtschaftlichen Grundstücke im Gewann Bruchäcker



BAUVORHABEN:	EIGENTÜMER:	BAUHERR:	ARCHITEKT:	FLURSTÜCK:	PLAN: **Grundriss Erdgeschoss**			Gez.:	DATUM:	ÄNDERUNGSINHALT:	INDEX:
P235 - Anbau Einheit 2# Hauptstraße 4 76461 Muggensturm	**Susanne Wagner &** **James Kalinowski** Hauptstraße 4 76461 Muggensturm	**Hannelore Moritz &** **Dennis Moritz** Nordring 40 76448 Durmersheim	Dipl. Ing FH Architekt **Driss Bellebna** Schwarzwaldstr. 5 76437 Rastatt	801/1 MÜNN xxx,00 m = OK FFB EG = ± 0,00m	Maßstab	Planersteller	Blattgröße				
					1:100	Driss Bellebna	420*297 A3	Unterschrift Planverfasser			
					Dateiname: 2025.07.07 Bauantrag Anbau Moritz Gaggenau.pln						
					Pfad: D:\Die Firma\02 Bauherren\235 Hanni Anbau H4 Mugg\04 Planung\2025.07.07 Bauantrag Anbau Moritz Gaggenau.pln						



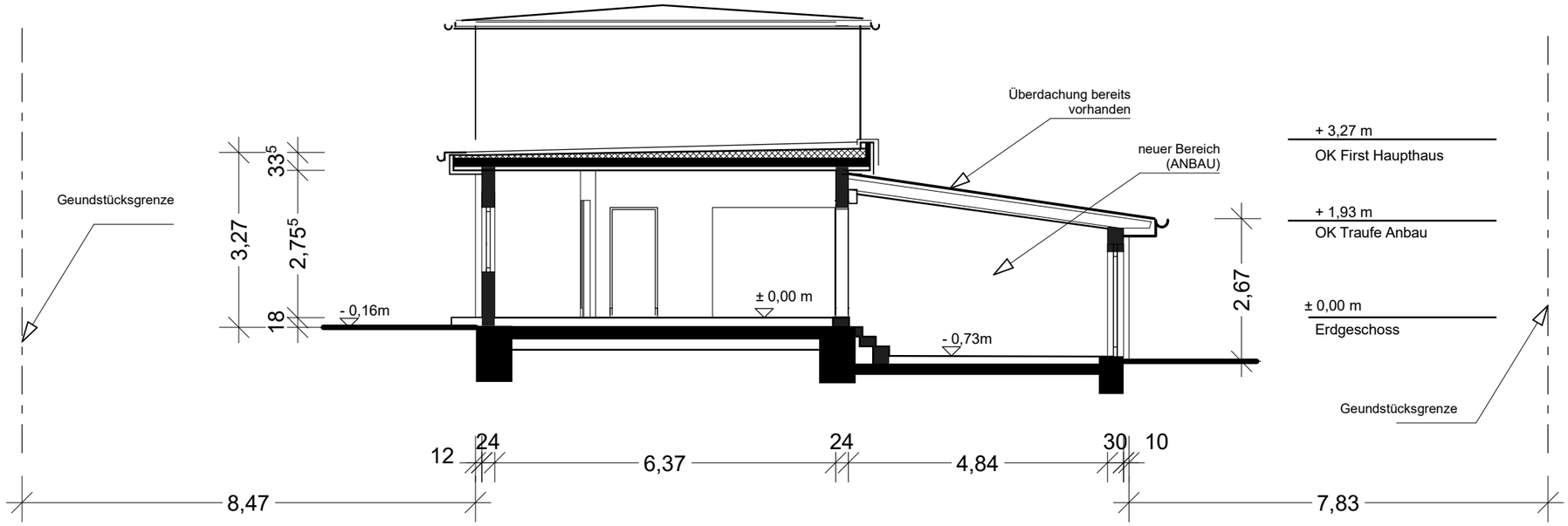
BAUVORHABEN:	EIGENTÜMER:	BAUHERR:	ARCHITEKT:	FLURSTÜCK:	PLAN: **Dachansicht**			Gez.:	DATUM:	ÄNDERUNGSINHALT:	INDEX:
P235 - Anbau Einheit 2# Hauptstraße 4 76461 Muggensturm	**Susanne Wagner** & **James Kalinowski** Hauptstraße 4 76461 Muggensturm	**Hannelore Moritz** & **Dennis Moritz** Nordring 40 76448 Durmersheim	Dipl. Ing FH Architekt **Driss Bellebna** Schwarzwaldstr. 5 76437 Rastatt	801/1 MÜNN xxx,00 m = OK FFB EG = ± 0,00m	Maßstab 1:100	Planersteller Driss Bellebna	Blattgröße 420*297 A3	Unterschrift Planverfasser			

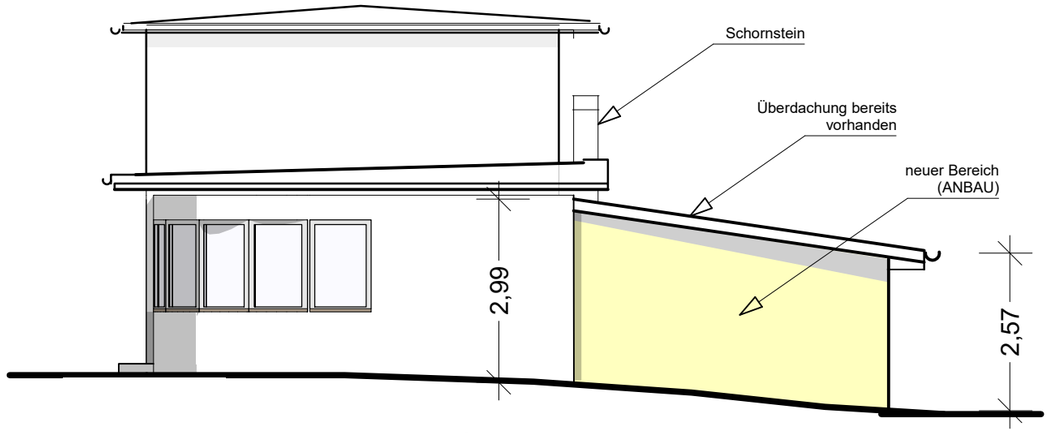
Dateiname: 2025.07.07 Bauantrag Anbau Moritz Gaggenau.pln

Pfad: D:\Die Firma\02 Bauherren\235 Hanni Anbau H4 Mugg\04 Planung\2025.07.07 Bauantrag Anbau Moritz Gaggenau.pln

Schnitt AA

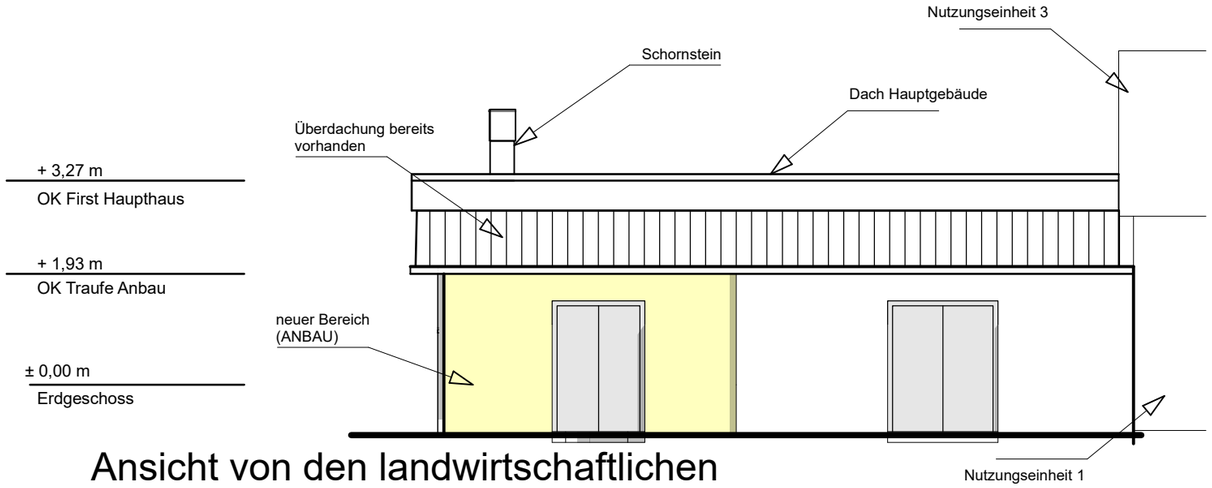
M 1:100





Ansicht vom Flurstück 801/2

Ansicht Süd-Ost - M 1:100



Ansicht von den landwirtschaftlichen Grundstücken im Gewann Bruchäcker

Ansicht Nord-Ost - M 1:100

BAUVORHABEN:	EIGENTÜMER:	BAUHERR:	ARCHITEKT:	FLURSTÜCK:	PLAN: **Schnitt UND Ansichten**	Gez.:	DATUM:	ÄNDERUNGSINHALT:	INDEX:
P235 - Anbau Einheit 2# Hauptstraße 4 76461 Muggensturm	**Susanne Wagner & James Kalinowski** Hauptstraße 4 76461 Muggensturm	**Hannelore Moritz & Dennis Moritz** Nordring 40 76448 Durmersheim	Dipl. Ing FH Architekt **Driss Bellebna** Schwarzwaldstr. 5 76437 Rastatt	801/1	A-09 Ansicht Süd-West			1:100	
				MÜNN xxx,00 m = OK FFB EG = ± 0,00m	Maßstab 1:100 / 1:200 · Planersteller: Driss Bellebna · Blattgröße: 420*297 A3	Unterschrift Planverfasser			
					Dateiname: 2025.07.07 Bauantrag Anbau Moritz Gaggenau.pln				
					Pfad: D:\Die Firma\02 Bauherren\235 Hanni Anbau H4 Mugg\04 Planung\2025.07.07 Bauantrag Anbau Moritz Gaggenau.pln				