

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63/ZPA-1004

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
63/150/2011

**Erweiterung des Wohnhauses zur Vergrößerung der Betriebsleiterwohnung;  
Haundorfer Str. 31, Flur-Nr. 536 (Gemarkung Kosbach);  
Az: 2011-38-VO**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
----------------	--------	-----	-------------	------------

Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	05.04.2011	Ö	Beschluss	
--	------------	---	-----------	--

## Beteiligte Dienststellen

31/NatSch - Naturschutz und Landschaftsplanung – Landschaftsschutz, 31/NatSch - Naturschutz und Landschaftsplanung – Baumschutz, 611 - Stadtplanung

## I. Antrag

Die Baugenehmigung unter Auflagen, insbesondere zur Nutzungsbeschränkung als Betriebsleiterwohnung und zum Naturschutz, wird in Aussicht gestellt.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse ruft das Bauvorhaben hervor?)

Bebauungsplan: -

Gebietscharakter: zum Teil innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB, zum Teil Außenbereich nach § 35 BauGB

### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Fragen, über die im Vorbescheid zu entscheiden ist:

1. Wird einer Fällung des Baumes im Bereich der geplanten Erweiterung zugestimmt?
2. Wird einer Überschreitung der Landschaftsschutzgrenze zugestimmt?
3. Ist das Bauvorhaben gemäß vorliegender Planung planungsrechtlich zulässig?

Gegenstand des Antrags auf Vorbescheid ist die bauliche Erweiterung der im Erdgeschoss des bestehenden Wohngebäudes befindlichen Betriebsleiterwohnung auf o.g. Grundstück am südlichen Ortsrand Häuslings. Der Handwerksbetrieb der Familie des Antragstellers befindet sich auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück.

Der 14,90 m lange Erweiterungsbau erstreckt sich über den durch bestehende Baufluchten definierten im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB hinaus in den Außenbereich nach § 35 BauGB. Er überschreitet im Süden die Grenze des Landschaftsschutzgebiets entlang des Bimbachgrabens um ca. 2,50 m aufgrund des nach Süden hin abfallenden Geländes als auskragendes Bauteil (Veranda) des aufgeständerten Baukörpers. Die Unterkante des Erweiterungsbaus befindet sich im Endzustand ca. 2,00 m über dem bestehenden Gelände. Nach zusätzlicher Abgrabung sollen darunter vier PKW-Stellplätze errichtet werden.

Durch die Abgrabung wird nicht in das Landschaftsschutzgebiet eingegriffen, sie endet ca. 0,50 – 1,00 m nördlich der Landschaftsschutzgebietsgrenze und wird durch eine umlaufende Stützwand gesichert.

Die Durchführung der Baumaßnahme erfordert die Beseitigung eines geschützten Walnussbaums auf dem Grundstück.

Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebiets als gemischte Baufläche, südlich davon als Grünland zum Erhalt und zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen dar. Nach Beurteilung der Verwaltung ist das Vorhaben planungsrechtlich zulässig, soweit es als Innenbereichsvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Als Außenbereichsvorhaben ist es ein nicht privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB. Dem Vorhaben kann als bauliche Erweiterung des zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs (hier der Betriebsleiterwohnung des gewerblichen Betriebs auf dem angrenzenden Grundstück) gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass es Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splitsiedlung befürchten lässt, da es im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB ist.

Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen. Die Nutzfläche der erweiterten Wohnung ist für eine vierköpfige Familie nicht überdimensioniert. Der Bauentwurf ist gelungen und zurückhaltend gestaltet. Der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet erfolgt durch die bloße Auskragung über dessen Grenze ohne Bodenversiegelung im LSG und in vertretbarer Größenordnung möglichst rücksichtsvoll. Die Nutzungsbeschränkung als Betriebsleiterwohnung ist im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens dinglich zu sichern.

Den Belangen des Naturschutzes kann durch zu beauftragende (Ersatz-) Pflanzungen Rechnung getragen werden.

- 1.
- 2.

### **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Zustimmung wurde vollständig erteilt.

**Anlage:** Lageplan

III. Abstimmung

*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang