

Datum: 09.01.2006
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Schimmele, Ludwig
Hollatz, Angelika
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Baltmannsweiler Straße 26, Flst. 1976, 1979 (Teilflächen)
- Neubau eines Einfamilienhauses**

Ausschuss für Technik und Umwelt 17.01.2006 öffentlich beschließend

Anlagen:

Übersichtsplan (M 1 : 2500)
Lageplan (M 1 : 500)
Grundriss EG (M 1 : 200)
Ansichten (M 1 : 100)
Begleitschreiben Bauherr vom 20.12.2005
Unverbindliche Illustration vom 20.12.2005

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Dem vorliegenden Bauantrag wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB **nicht** erteilt.

Sachdarstellung:

Der Bauherr beabsichtigt, auf Teilflächen der Flst. 1976 und 1979 im Bereich der Baltmannsweiler Straße 28 mit einer Fläche von ca. 3.000 m² ein Einfamilienhaus zu erstellen.

Nachdem für das im Außenbereich liegende Bauvorhaben Baltmannsweiler Straße 26 kein Bebauungsplan vorhanden ist, erfolgt die Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens auf der Grundlage des § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Danach ist im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich um ein Vorhaben der Ziffern 1 bis 7 des § 35 Abs. 1 BauGB handelt.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall **nicht** erfüllt.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sogenannte sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn unter anderem ihre Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist dann gegeben, wenn das geplante Bauvorhaben der Darstellung des Flächennutzungsplanes widerspricht.

Die Flurstücke 1976 und 1979 liegen im Gebiet "Asang" und sind im Flächennutzungsplan als "Private Grünfläche und Wohnbaufläche (mit Einzelhausbebauung)" dargestellt, mit dem Ziel, den vorhandenen Gebietscharakter eines grünen Bergrückens mit nur punktueller Einzelbebauung zu erhalten.

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) können geringfügige Ergänzungen der vorhandenen Bebauung der Grundstücke Baltmannsweiler Straße 28, 40 und 50 bzw. untergeordnete Erweiterungen durch Neubauten (z. B. je 1 Neubau für die drei genannten Grundstücke) festgesetzt werden.

Die vorhandene punktuelle Einzelbebauung im Gebiet "Asang" weist sich durch eine 1- bis 2-geschossige Bauweise und eine sehr zurückhaltende Architektur in enger Anpassung an vorhandene topographische Gegebenheiten aus. Auf diese Weise wird dem bereits erwähnten Gebietscharakter Rechnung getragen.

Die Planung im vorliegenden Bauantrag sieht die Erstellung eines Einfamilienhauses in sehr direkter Angrenzung zum Gebäude Baltmannsweiler Straße 28 vor.

Das geplante Gebäude Baltmannsweiler Straße 26 wirkt durch die kompakte Architektur und geplante Mehrgeschossigkeit sehr massiv und fügt sich in seiner Dimensionierung in keiner Weise in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen und vorhandenen topographischen Verhältnisse ein.

Der Bauherr hat in dem als Anlage beigefügten Schreiben seine Intension für das Erstellen des von ihm als "Generationshaus" bezeichneten Gebäudes dargestellt.

Letztendlich ist aber nicht gewährleistet bzw. ist es auch rechtlich nicht verbindlich absicherbar, dass von den momentanen Überlegungen des Bauherrn zu einem späteren Zeitpunkt abgewichen wird bzw. abgewichen werden muss.

Dabei kann es nicht ausgeschlossen werden, dass die Gründe dafür vom Bauherrn nicht beeinflusst werden können.

Die vorliegende Planung **widerspricht** den generellen im Flächennutzungsplan festgeschriebenen Zielsetzungen der Gemeinde, die Grünflächencharakteristik in diesem Gebiet zu erhalten.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB **nicht** zu erteilen.