



Informationsvorlage 630/377/2019

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 29.04.2019	Aktenzeichen: Gz: 63.01.01, Az: BAN0089/2017, 630/B10	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	06.05.2019	Vorberatung N
Ortsbeirat Dammheim	07.05.2019	Kenntnisnahme Ö
Bauausschuss	14.05.2019	Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Errichtung einer Überdachung an einen bestehenden Gewerbebetrieb im Außenbereich auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 3612/2 und 3611 in der Gemarkung Dammheim

Information:

Die geplante Überdachung auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 3612/2 und teilweise 3611 im Außenbereich, in der Gemarkung Dammheim, soll als Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes (Autoreparatur und Verwertung) errichtet werden.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist daher bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Da es sich um eine Erweiterung eines in zulässigerweise errichteten Gewerbebetriebes handelt, scheidet eine Privilegierung i. S. d. § 35 Abs.1 BauGB aus.

Nach § 35 Abs.4 Nr. 6 BauGB können sonstigen Vorhaben nicht entgegeng gehalten werden, wenn sie den 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 sind.

Die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs ist möglich, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist. Ein Maßstab für eine angemessene Erweiterung ist zum einen das Verhältnis von vorhandenem und hinzutretendem Baubestand. Das Raumvolumen der genehmigten und für den Betrieb erforderlichen Bestandsgebäude (Lager- und Verkaufshalle sowie Werkstattgebäude) beträgt ca. 3175 m³ umbauten Raumes. Die geplante Überdachung die eine Grundfläche von ca. 207 m² besitzt, weist ein Raumvolumen von ca. 1315 m³ auf und hätte somit einen prozentualen umbauten Raumzuwachs von ca. 41 % zum vorhandenen Bestand zur Folge. Wenn man die Bruttogrundfläche der Bestandsgebäude mit dem geplanten Neubau ins Verhältnis setzen würde käme man zum annähernd gleichen Ergebnis von ca. 40 %. Eine unangemessene Vergrößerung zum Beispiel wäre gegeben, wenn der Gebäudebestand um mehr als die Hälfte vergrößert würde.

Die geplante Überdachung ist zum anderen im Verhältnis zum Betrieb ebenfalls angemessen. Der Standort des Vorhabens befindet sich direkt am Werkstattgebäude. Daher ist ein funktionaler Zusammenhang zwischen Bestandsgebäude und Überdachung, die den betrieblichen Erfordernissen entspricht, gegeben. Eine weitere Funktion der Überdachung ist der Schutz der Fahrzeuge und Geräte vor Witterungseinflüssen, die in der Literatur als angemessene Erweiterung ebenfalls aufgezählt wird.

Obwohl die o. a. Grundstücke im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen in der Zukunft geplant sind, handelt es sich bei dem Vorhaben z. Z. um einen Eingriff in Natur

und Landschaft i. S. d. § 9 Landesnaturschutzgesetz, der durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen ist. Hierzu und im Hinblick auf eine ausreichende Einbindung des Vorhabens in die Landschaft sind auf den Baugrundstücken umfangreiche und intensive Eingrünungsmaßnahmen erforderlich. Für das Vorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren ein landschaftspflegerischer Begleitplan mit Angaben zur Einbindung in die Landschaft, zur Begrünung sowie zur Eingriffsbilanzierung vorzulegen und mit dem Umweltamt abzustimmen.

Das Entgegenstehen weiterer öffentlicher Belange ist nicht ersichtlich.

Die ausreichende Erschließung des Vorhabens ist durch die Straße „Im Wolfangel“ gesichert.

Da bei dem geplanten Vorhaben die Voraussetzungen des § 35 Abs.4 Nr.6 BauGB vorliegen, hat der Antragsteller ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung.

Das Vorhaben wurde dem Ortsbeirat Dammheim zur Information vorgelegt.

Daher beabsichtigt die Untere Bauaufsichtsbehörde die geplante Überdachung zu genehmigen.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Grundriss Erdgeschoss

Anlage 4: Ansichten

Schlusszeichnung:

