

### **Beratungsunterlage**

|            |                       |            |                               |
|------------|-----------------------|------------|-------------------------------|
| öffentlich | Technischer Ausschuss | 26.07.2022 | Beratung und Beschlussfassung |
|------------|-----------------------|------------|-------------------------------|

### **Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes**

#### **Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Flst.Nr. 772/1 der Gemarkung Ittendorf, Kippenhauser Straße 34**

### **Planung**

- Abbruch Scheune und Garage
- Neubau 2-Fam.-Haus
  - Grundmaße: 15,0 m auf 7,50 m
  - 2-geschossig, Satteldach, DN 26,50°, bzw. 22,0°
  - Wandhöhe: ca. 5,40m (Südwestseite), bzw. 5,90 m (Nordostseite) ausgehend von EFH-Fertigfußbodenhöhe
  - Eingang auf der Südwestseite
- Einzelgarage im Untergeschoss
  - Zufahrt von der Kippenhauser Straße
- zwei Stellplätze neben dem Haus auf der Nordwestseite

### **Bauplanungsrechtliche Situation**

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB.

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Das Grundstück, Flst.Nr. 772/1 befindet sich am Ortsende von Ittendorf im Übergangsbereich zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Auf Grund der baurechtlich nicht ganz eindeutigen Situation wurde das Regierungspräsidium als Fachaufsichtsbehörde vom Baurechtsamt hinzugezogen und um eine Stellungnahme gebeten. Dem Regierungspräsidium wurde hierzu ein vom Baurechtsamt erstellten Abgrenzungsplan als Vorschlag einer Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich mitgeschickt. In der nun vorliegenden Stellungnahme des Regierungspräsidiums wurden keine grundsätzlichen Bedenken zum Vorhaben geäußert. Die Stellungnahme befasst sich jedoch im Wesentlichen mit der Frage, ob die bestehende südliche Bebauung am Ortsende einen Außenbereichssplitter darstellt oder auf Grund der Baulücke im Bereich der Grundstücke, Flst.Nr. 761 und 765 am baulichen Zusammenhang teilnimmt. Eine abschließende Beurteilung sei durch das Regierungspräsidium ohne Kenntnis der örtlichen Verhältnisse nicht möglich. Vielmehr wurde diese dem Baurechtsamt überlassen. Zur Frage der Innenbereichs-/Außenbereichsabgrenzung am Südrand der Bebauung im Bereich der Grundstücke, Flst.Nrn. 769 und 772/1 (Kippenhauser Straße 32, 34 und 34a) ist das Regierungspräsidium nicht eingegangen. Aus Sicht der Verwaltung ist die Frage der Baulücke jedoch geklärt, nachdem das Grundstück, Flst.Nr. 765 bereits mit einem Wohnhaus bebaut wurde. Somit befinden sich nach Auffassung der Verwaltung die Wohngebäude auf den Grundstücken, Flst.Nrn. 769 und 772/1 (Kippenhauser Straße 32, 34 und 34a) im Innenbereich nach § 34 BauGB. In diesem Sinne wird dem Vorschlag des Baurechtsamtes zur Abgrenzung des Innen- zum Außenbereich gefolgt. Inwiefern sich im weiteren Genehmigungsverfahren auf Grund der Anhörung weiterer Fachbehörden (u.a. Naturschutz) noch Planänderungen ergeben, bleibt abzuwarten. Unabhängig davon fügt sich nach Auffassung der Verwaltung das geplante 2-Familienhaus im Sinne von § 34 BauGB ein. Es wird deshalb vorgeschlagen, dem Bauantrag zuzustimmen.

## **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB zu.

Anlage:

Kippenhauser Straße 34 - TA 26-07-2022