


 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

**Betrifft:**

Bauantrag, Am Bauenhaus 57 – Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses

**Fachbereich:**

63 - Bauaufsichtsamt

**Dezernentin / Dezernent:**

Beigeordnete Cornelia Zuschke

**Beratungsfolge:**

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 6	02.07.2025	Entscheidung

**Beschlussdarstellung:**

Die Bezirksvertretung beschließt die Erteilung der Baugenehmigung.

**Sachdarstellung:**

Das Vorhabengrundstück Am Bauenhaus 57 liegt im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet. Da es sich bei dem geplanten Umbau des Einfamilienhauses nicht um ein privilegiertes Vorhaben handelt, ist es bauplanungsrechtlich nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Demnach kann ein Bauvorhaben im Außenbereich im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Geplant ist der Umbau und die Erweiterung des III-geschossigen Einfamilienhauses – auf einem 20.418 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Wohnhaus ist Teil der vorhandenen Splittersiedlung „Am Bauenhaus“.

Der Flächennutzungsplan weist hier eine Fläche für Forstwirtschaft aus.

Folgende Änderungen sind geplant:

Die Hauseingangsüberdachung wird vergrößert, die Fenster werden erneuert und zum Teil vergrößert.

Die im südlichen Bereich vorhandene Terrasse im Erdgeschoss soll um zwei

Geschosse aufgestockt und zu Wohnraum umgenutzt werden.

Ebenso wird der vorhandene eingeschossige Anbau in diesem Bereich um ein zweites Geschoss erweitert.

Das vorhandene Dach soll saniert und erneuert werden. Dabei wird das Satteldach zu einem Walmdach umgebaut und die Firsthöhe um 80 cm reduziert.

Darüber hinaus sollen ein Aufzug (vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss) errichtet und ein Schwimmbad mit Wellnessbereich im Untergeschoss eingebaut werden.

In Summe erhöht sich die Kubatur des Gebäudes durch die Erweiterung bzw. Aufstockung um etwa 1.700 m<sup>3</sup>. Insgesamt beträgt die Wohnfläche dann 738 m<sup>2</sup> statt wie bisher 694 m<sup>2</sup>.

Da das Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen ist, fällt die Entscheidung über die Erteilung der Baugenehmigung in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

### **Begründung:**

Bislang sind etwa 1500 m<sup>2</sup> des Grundstücks versiegelt. Durch eine neue gärtnerische Gestaltung werden mit dem Umbau 124 m<sup>2</sup> der Flächen entsiegelt. Die Erweiterungen des Gebäudes selbst erfordern keine neuen Versiegelungen.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange hinsichtlich des Landschafts- und Naturschutzes, des Umweltrechts, des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft, des Denkmalschutzes sowie der Gefahr der Erweiterung der Splittersiedlung konnte nicht festgestellt werden. Alle Fachämter haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Das Vorhabengrundstück ist bereits über die öffentliche Straße „Am Bauenhaus“ erschlossen.

Die Verwaltung hat daher keine Bedenken gegen die Erteilung der Baugenehmigung.

### **Anlagen:**

Katasterauszug  
Luftbild  
Lageplan  
Grundriss versiegelte Flächen  
Ansichten NO NW  
Ansichten SO SW