

|                                                                                                                                                                                                                  |                   |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| <b>Vorlage Technischer Ausschuss</b>                                                                                                                                                                             | <b>07.07.2016</b> | <b>TOP 07 ö</b> |
| <b>Bauantrag zum Abbruch eines Wohnhauses mit Ökonomiegebäude, Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Garagen und landwirtschaftlichem Nebengebäude mit Brennerei, Flst.Nrn. 4269, 4270, Bergelweg, in Bühl</b> |                   |                 |
| Anlagen: - Übersichtslageplan, Lageplan mit Darstellung Grenze B-Plan Bergelweg (Anlage 1)<br>- Grundriss, Schnitte, Ansichten (Anlage 2)                                                                        |                   |                 |

## **I. Sachverhalt:**

Das Vorhaben grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan Bergelweg aus dem Jahre 2003 an. Das nun beantragte Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 5 Abs. 2 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ zu prüfen.

Geplant ist der Abbruch des auf Flst.Nr. 4270 vorhandenen Wohnhauses mit Ökonomie teil. Das bestehende Wohngebäude steht unter Denkmalschutz, allerdings liegt die Zustimmung zum Abbruch vor. Das geplante Neubauvorhaben soll weiter nach Süden verschoben werden, sodass das Flst.Nr. 4269 mit einbezogen wird. Durch dieses Ansinnen wird auch die Landschaftsschutzgebietsgrenze tangiert.

Die Anhörung des Ordnungsgebers ergab eine grundsätzliche Zustimmung zu dem Vorhaben, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:

1. Der Gebäudeneubau ist bis auf das geringfügige Hineinragen der südöstlichen Ecke des Bauvorhabens um etwa 2 m bzw. 5 m<sup>2</sup> in das Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ zu errichten. Auch dürfen keine weiteren baulichen Anlagen im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ errichtet werden.
2. Der Gebäudeneubau ist landschaftsangepasst zu errichten.
3. In das Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ darf nicht eingegriffen werden. Ausnahmesweise darf ein max. 25 m tiefer Streifen im südlichen Anschluss an den Gebäudeneubau als Hausgarten umgestaltet werden. Hierfür werde nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 3 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ des Landratsamtes Rastatt vom 28. Oktober 2002 die erforderliche naturschutzrechtliche Erlaubnis erteilt.
4. Die auf den Grundstücken vorhandenen Obstwiesen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

....

Weitere Anregungen wurden zu dem Vorhaben nicht vorgebracht. Aus Sicht der Verwaltung bestehen aufgrund dieser positiven Stellungnahme auch keine Gründe für eine weitere Überplanung des Gebietes mit einem Bebauungsplan.

Auch ist das beantragte Volumen des Vorhabens in unmittelbarer Nähe auf Flst.Nr. 4271 bereits vorhanden. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

**II. Beschlussvorschlag:**

Der Technische Ausschuss nimmt dieses Bauvorhaben zur Kenntnis.

| Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl |      |           | laut Beschluss-<br>vorschlag | Abweichender<br>Beschluss |
|-----------------------------------|------|-----------|------------------------------|---------------------------|
| Ja                                | Nein | Enthalten |                              |                           |