

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 23.06.2021

Geschäftszeichen 632.6/2021-058

Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich

Sitzung am 05.07.2021

BV 093/2021

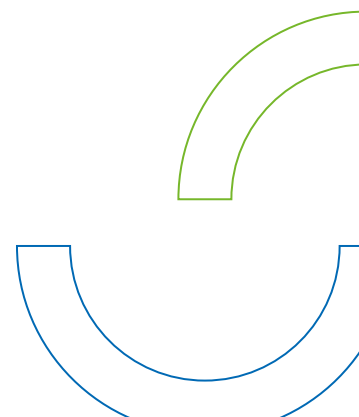
Betreff: **Baugesuche
Erbach, Egginger Straße 100
Erweiterung um 3 Hundepensionsplätze,
Erweiterung der Personalräume in betriebsbedingte Wohnung
(Bauvorbescheid)
Außenbereich nach § 35 BauGB**

Anlagen: Anlage 0: Übersichtsplan
Anlage 1: Fragenkatalog
Anlage 2: Lageplan
Anlage 3: EG
Anlage 4: Ansichten West + Nord
Anlage 5: Änderungsbaugenehmigung 2011 (nichtöffentlich)

Beschlussvorschlag

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

☐ ja ☐ nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

☐ ja ☒ nein

Noch ungeklärt (Erschließungssituation – Wasser-/Abwasser für Wohnzwecke)

2. Sachdarstellung

Der Bauherr beantragt (Bauvorbescheid) die Erweiterung des bestehenden Betriebes

- um 3 Hundepensionsplätze
- Erweiterung und Umnutzung der Personalräume in eine Wohnung.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch. Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch liegt nicht vor.

Nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch können im Außenbereich aber auch sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung der Hundepension (Bestandsschutz) ist gesichert.

Die Erschließung der Erweiterung (sollte das Wohnen zugelassen werden) ist noch ungeklärt.

In der Bauvoranfrage ist die Erschließungssituation nicht dargestellt. Ein Anschluss an die Erbacher Wasserversorgung bzw. an die Erbacher Kläranlage besteht nicht.

Nach telefonischer Auskunft des Bauherren ist das Gebäude an die Wasserversorgung von Ulm, Eggingen angeschlossen.

Die Abwasserentsorgung erfolge derzeit über eine 3-Kammer-Ausfaulgrube.

2.1 Erweiterung Hundepension:

Da es sich bei dem Vorhaben „Erweiterung um 3 Hundepensionsplätze“ um eine nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 Baugesetzbuch mögliche bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs handelt (letzte Änderungsgenehmigung vom 08.04.2011, Az.: 20.U/10.0136/1), dessen Erweiterung zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist (zumindest was die Erweiterung um die 3 Hundepensionsplätze betrifft), tendiert die Verwaltung dazu, diesem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

2.2 Erweiterung, Umnutzung der Personalräume in eine Wohnung:

Die Änderungsbaugenehmigung 2011 (Anlage) wurde damals unter der Auflage gewährt, dass gewährleistet sein muss, dass das Objekt nicht zu Wohnzwecken genutzt wird (keine Privilegierung von Wohnen im Außenbereich).

Es ist nachvollziehbar, dass eine Betriebsleiterwohnung Vorteile für den Betrieb der Hundepension bieten könnte. Andererseits sollte gerade das Entstehen einer Wohnung im Außenbereich bei der ursprünglichen Genehmigung des Betriebs vermieden werden. Die Verwaltung sieht den Antrag deshalb kritisch. Sofern der Umnutzung der Personalräume in eine Wohnung zugestimmt wird, sollte diese Genehmigung an die gewerbliche Nutzung als Hundepension gekoppelt werden, so dass bei einer evtl. Betriebsaufgabe keine Wohnung im Außenbereich entsteht.