



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0678/2023

Amt:	Bauamt	Datum:	17.10.2023
Bearbeiter:	Busch	AZ:	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	
Technischer Ausschuss	29.11.2023	öffentlich	Entscheidung

### Gegenstand der Vorlage

Antrag auf Baugenehmigung für den Ersatzneubau eines Saunahauses  
Standort: Niederauer Straße 7, Fl.-St.: 692  
- nachträglicher Bauantrag -

### Sachverhalt:

Das antragsgegenständliche Grundstück ist bauplanungsrechtlich dem Innen- und Außenbereich zuzuordnen, dessen bauliche Nutzbarkeit sich nach § 34 und 35 BauGB richtet. Der Teil des Grundstückes wo sich das Saunahaus befindet, liegt im Auenbereich nach § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan wird dieser Gebietsbereich als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung ausgewiesen. Das Grundstück war mit einem Saunahaus bebaut. Der Antragsteller hat das vorhandene Saunahaus durch ein unterkellertes Saunahaus ersetzt. Durch diese Maßnahme wird die kleinräumige Ordnung auf dem Grundstück nicht beeinträchtigt. Für die Baumaßnahmen wird nun eine nachträgliche Baugenehmigung beantragt.

### Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen für den Ersatzneubau eines Saunahauses wird, unter Bezugnahme auf § 35 Abs. 2 BauGB, erteilt.

### Begründung:

Bei dem nachträglich beantragten Vorhaben handelt es sich, aus Sicht der Gemeinde, weder um ein privilegiertes noch um ein teilprivilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB. Demnach erfolgt die Beurteilung des Vorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben. Diese können im Einzelfall zugelassen werden, wenn deren Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Aus Sicht der Gemeinde ist dies bei dem vorliegenden Vorhaben erfüllt. Der Ersatzneubau des Saunahauses steht im direkten Zusammenhang mit der bestehenden und legitim errichteten Wohnbebauung, Niederauer Straße 7, sowie dem vorangegangenen Saunahaus. Die Erschließung ist gesichert.

Zenker  
Bürgermeister

**Anlagen:** Lageplan, Grundriss, Ansichten