

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 08.12.2014

Drucksache Nr. **2014/232**
Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Astrid Exo
Stand 24.10.2014
Aktenzeichen 632.6
Mitwirkung

Bauantrag zur Erweiterung des Wohngebäudes Rembrechtser Straße 39

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die beabsichtigte Ablehnung des Bauantrags zur Kenntnis.

Sachdarstellung

Die Bauherren bewohnen ein Wohnhaus im Außenbereich mit ehemaligem Ökonomieteil. Im Juli 2014 beantragten sie, den Ökonomieteil teilweise als Wohnraum umzunutzen und teilweise abzubauen und in gleicher Größe das Wohnhaus zu erweitern. Zudem sollte das Wohnzimmer einen verglasten Anbau erhalten.

Soweit der Ökonomieteil abgerissen und in gleicher Größe als Wohnhauserweiterung neu gebaut werden soll, ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig. Teilprivilegiert ist die Umwandlung eines bisher landwirtschaftlichen Anwesens in Wohnraum nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) nur, wenn das Vorhaben der zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient. Hier wird die Bausubstanz des Ökonomieteils von den Bauherren aber zum Teil gerade nicht als erhaltenswert eingestuft, da sich Risse in den Wänden zeigten und sich die Dachkonstruktion des Ökonomiegebäudes verschiebe.

Auch eine teilprivilegierte Erweiterung eines Wohngebäudes nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB ist nicht gegeben. Dafür müsste die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen sein. Das Gebäude wird von zwei Erwachsenen bewohnt. Derzeit sind neben Küche und Bad vier Zimmer vorhanden, die Wohnfläche beträgt 126 m². Geplant sind weitere drei Zimmer sowie ein weiteres Bad, eine Erweiterung der Wohnfläche auf 198 m². In der Rechtsprechung wird im Regelfall eine Erweiterung um maximal ein Viertel noch als angemessen angesehen. Hier beträgt die Erweiterung 57 %.

Damit ist das Vorhaben als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB einzustufen. Die Überschreitung der teilprivilegierten Möglichkeiten ist ein Indiz für die Unzulässigkeit. Öffentliche Belange werden beeinträchtigt, da das Vorhaben der Darstellung des Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft widerspricht und die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Die baurechtlichen Probleme wurden den Bauherren im September in einem Schreiben mitgeteilt. Die Bauherren haben dazu Stellung genommen und dargelegt, warum sie meinen, den Teilabriss und Neubau zur Gesamtsanierung zu benötigen. Zur Wohnfläche haben sie mitgeteilt, dass sie planen, eine Familie zu gründen.

Die Verwaltung beabsichtigt, den Bauantrag in der vorliegenden Form abzulehnen. Eine Umnutzung und Sanierung des bestehenden Wohngebäudes ohne Anbau eines weiteren Zimmers wäre denkbar.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

Luftbild

Grundriss Dachgeschoss