



## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

Behandlung von Bauanträgen und Bauvoranfragen;  
Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für den Wohnhausumbau und -anbau an das Wohngebäude auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 18, Flurstück 195, Zur Wupperquelle 29, Marienheide

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	02.09.2008			

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Einnahmen		Ausgaben	
Finanzplan		Ergebnisplan	
Kostenstelle		Produkt	

### Sachverhalt:

Beantragt wird der Wohnhausumbau und –anbau an das Wohngebäude auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 18, Flurstück 195, Zur Wupperquelle 29, Marienheide.

Die bestehende Wohnfläche hat eine Größe von 117,34 m<sup>2</sup> (Altbestand).

Die gesamte neue Wohnfläche soll nach dem Umbau 216,94 m<sup>2</sup> betragen, davon Erdgeschoss 108,29 m<sup>2</sup>, Dachgeschoss 108,65 m<sup>2</sup>.

Es ist geplant, den vorhandenen Dachstuhl (Dachneigung 18°) in einer Größe von 112,50 m<sup>3</sup> umbauten Raum abubrechen und ein neues Dachgeschoss (Satteldach 38° und 0,75 m Kniestock) in einer Größe von 495,39 m<sup>3</sup> umbauten Raum zu errichten. Hier sind die Dachgauben nicht berücksichtigt.

Darüber hinaus ist geplant, das Wohnhaus in südwestlicher Richtung in einer Größe von 142,48 m<sup>3</sup> umbauten Raum zu erweitern. Hier entsteht ein neuer Hauseingang mit Garderobe/Diele, Keller übergehend in eine Doppelgarage. Im Dachgeschoss entsteht neue Wohnfläche, das Dach der Doppelgarage soll als Terrasse genutzt werden.

Eine Teilprivilegierung ist nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB i. V. mit dem Außenbereichserlass unter bestimmten Voraussetzungen für die Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudes gegeben. Die Erweiterung muss in diesem Fall im Verhältnis zum **vorhandenen Wohngebäude** und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse **angemessen** sein.

Vorliegend handelt es sich um ein zulässigerweise errichtetes Wohngebäude, das unter der Bauregister-Nummer 698/78 als Unterkunft für Fremdarbeiter genehmigt wurde, das Gebäude diene zweifelsfrei dem Wohnen.

Bezüglich der Erweiterung des Gebäudes kann von der erleichterten Zulassungsmöglichkeit des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 5 BauGB kein Gebrauch gemacht werden.

Im vorliegenden Fall soll das alte Dachgeschoss in einer Größe von 112,50 m<sup>3</sup> umbauten Raum komplett abgebrochen werden. Das neue Dachgeschoss – ohne Dachgaube – hat eine Größe von 495,39 m<sup>3</sup> umbauten Raum, d. h. es soll somit um rund 340 % gegenüber dem alten Dachgeschoss vergrößert werden.

Fakt ist, dass nach Abbruch der Altbausubstanz ca. 385 m<sup>3</sup> umbauter Raum verbleibt. Neu entsteht 637,87 m<sup>3</sup> umbauter Raum. Mit der Zulässigkeit des Vorhabens würde ein Volumen von insgesamt 1.023,59 m<sup>3</sup> umbauten Raum entstehen. Diese Umbaumaßnahmen stehen nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis zur Altbausubstanz.

Bezüglich der **Erweiterung des Gebäudes** kann von der erleichterten Zulassungsmöglichkeit kein Gebrauch gemacht werden, da die geplante Erweiterung aufgrund ihrer Größe nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis zum vorhandenen Wohngebäude steht. Die an der südwestlichen Seite des Wohnhauses entstehende **Doppelgarage** dient nicht Wohnzwecken und ist folglich von dem begünstigten **Tatbestand des § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB nicht erfasst**.

Das geplante Vorhaben ist unter Berücksichtigung der vorhergehenden Ausführung nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Danach kann es nicht zugelassen werden, weil seine

Ausführung und Nutzung öffentliche Belange gem. § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan, in dem die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen ist, steht als öffentlicher Belang im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB dem Vorhaben im Außenbereich entgegen.

Darüber hinaus würde die Zulassung des Vorhabens die Verfestigung einer bestehenden Splitterbebauung zur Folge haben. Jener Vorgang widerspricht einer sinnvollen städtebaulichen Ordnung und stellt einen öffentlichen Belang im Sinne von § 35 Abs. 3 dar.

Da das beabsichtigte Vorhaben den unerwünschten Vorgang der Zersiedlung eines zusammenhängenden Gebietes weiterführen würde, könnten Berufungsfälle wegen des Gleichbehandlungsgrundsatzes nicht verhindert werden. Eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung wäre als Folge hinzunehmen.

Das Vorhaben ist jedoch vom **Bestandsschutz** gedeckt. Dieser setzt sich gegenüber den nach § 35 Abs. 2 u. 3. BauGB für sonstige Vorhaben im Außenbereich maßgebenden öffentlichen Belangen durch.

Der Bestandsschutz berechtigt nicht nur eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage in ihrem Bestand zu erhalten und sie wie bisher zu nutzen, er berechtigt auch dazu, die zur Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung der baulichen Anlage notwendigen Maßnahmen durchzuführen. Vom Bestandsschutz nicht mehr gedeckt sind allerdings solche Maßnahmen, die einer Neuerrichtung gleichkommen. Die Identität des wiederhergestellten mit dem ursprünglichen Bauwerk muss gewahrt bleiben. Kennzeichen dieser Identität ist es, dass das ursprüngliche Gebäude nach wie vor als die Hauptsache erscheint. Hieran fehlt es dann, wenn der mit der Instandsetzung verbundene Eingriff in den vorhandenen Bestand so intensiv ist, dass er die Standfestigkeit des gesamten Bauwerkes berührt und eine statische Nachberechnung des gesamten Gebäudes erforderlich macht oder das Bauvolumen wesentlich erweitert wird. Wie im vorliegenden Fall nach der hier vorliegenden Bauakte hat der **Altbestand** eine Größe von insgesamt

498,22 m<sup>3</sup> umbauten Raum  
- 112,50 m<sup>3</sup> Abbruch Dachgeschoss  
385,72 m<sup>3</sup> verbleibender Altbestand.

**Neu** hinzu kommen insgesamt **637,87 m<sup>3</sup>** umbauten Raum, davon Anbau an der südwestlichen Außenwand in einer Größe von 142,48 m<sup>3</sup> umbauten Raum und Dachgeschoss in einer Größe von 495,39 m<sup>3</sup> umbauten Raum.

Vorliegend ist entscheidend, dass die Maßnahme das Volumen des Hauses wesentlich erweitert.

Aufgrund der vorgetragenen Sach- und Rechtslage wird das Einvernehmen gem. § 36 BauGB versagt.

### **Anlagen**

### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird versagt.

Im Auftrag

Krüger

Marienheide, 29.07.2008