



Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Behandlung von Bauanträgen und Bauvoranfragen;
Antrag auf Erteilung eines positiven Vorbescheides für den Umbau und die Erweiterung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 17, Flurstück 78, Lienkamp 16

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	13.08.2009			

Finanzielle Auswirkungen:		☐ Ja	☒ Nein
Einnahmen		Ausgaben	
Finanzplan		Ergebnisplan	
Kostenstelle		Produkt	

Sachverhalt:

Beantragt wird das im Außenbereich gelegene bauaufsichtlich genehmigte Wohngebäude (eine Wohneinheit) Bauregister-Nr. 1061/77 teilweise umzubauen und um eine zweite Wohneinheit zu erweitern.

Die bestehende Wohnfläche hat eine Größe von 128, 32 m² (Altbestand). Die gesamte neue Wohnfläche soll nach der Erweiterung 217,40 m² betragen; davon

Wohneinheit 1 102,60 m²,
Wohneinheit 2 114,80 m².

Die Wohnfläche vergrößert sich in der Summe um 89,1 m².

Es ist geplant, den am Wohnhaus angebauten Stall teilweise abzubauen und in Wohnraum umzubauen. Die beiden Garagen und der Abstellraum neben dem Wohnhaus werden abgebrochen.

Eine Teilprivilegierung ist nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB in Verbindung mit dem Außenbereichserlass unter bestimmten Voraussetzungen für die Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudes gegeben.

Weiterhin setzt die Anwendung dieser Vorschrift unter anderem voraus, dass die Erweiterung des Gebäudes im Verhältnis zum vorhandenen Wohngebäude unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse „angemessen“ ist. Was angemessene Wohnbedürfnisse sind, richtet sich nicht nach der subjektiven Einschätzung des Eigentümers und seiner Familie, sondern soll sich nach gefestigter Rechtsprechung an objektiven Werten orientieren. Familienheime mit nur einer Wohnung sollen 160 m², Familienheime mit zwei Wohnungen 250m² Wohnfläche nicht überschreiten.

Im vorliegenden Fall wird die Gesamtwohnfläche von 250 m² bei zwei Wohneinheiten nach dem Umbau und der Erweiterung nicht überschritten. Die Errichtung einer zweiten Wohneinheit ist zulässig, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die zusätzliche Wohneinheit von einem Familienangehörigen genutzt wird. Vorliegend ist das der Fall. Die durch die Erweiterung des Gebäudes geschaffene zusätzliche zweite Wohneinheit wird von dem Sohn der Eigentümerin zukünftig genutzt.

Wie aus den beigelegten Bauvorlagen zum Antrag auf Erteilung eines positiven Vorbescheides ersichtlich, ist lediglich eine Küche im geplanten Anbau dargestellt. Die bisherige Küche im Altbau wird nutzungsgeändert in ein Bad, sodass aufgrund der fehlenden Küche keine zwei Wohneinheiten vorliegen. Um jedoch keine Fristen verstreichen zu lassen, soll über das Einvernehmen entschieden werden. Es ist schriftlich dargestellt, dass zwei Wohneinheiten entstehen sollen. Eine neue Innenaufteilung der Wohnung im Altbau bezgl. einer Küche kann im Rahmen der Bauberatung erfolgen.

Im Außenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn insbesondere die ausreichende Erschließung gesichert ist. Das ist hier nicht der Fall. Die Löschwassermenge (800 l/min) für einen Zeitraum von zwei Stunden ist nicht sichergestellt. Die zur Verfügung stehende

Löschwassermenge beträgt nur 400 l/min.

Aufgrund der vorgetragenen Sach- und Rechtslage wird empfohlen, das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zu erteilen mit der Maßgabe, dass die fehlende Löschwassermenge durch ein Substitut vom Bauherren auf dessen Kosten selbst geschaffen wird.

Anlage

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird erteilt mit der Maßgabe, dass die fehlende Löschwassermenge durch ein Substitut vom Bauherren auf dessen Kosten selbst geschaffen wird.

I. A. Armin Hombitzer

Marienheide, 20.07.2009