Gemeinde Marienheide
Der Bürgermeister
III-60 Bauverwaltung

kr/yk

IV/076/11

Drucksache Nr.
öffentlich

Informationsvorlage

Tagesordnungspunkt:

Behandlung von Bauanträgen und Bauvoranfragen;
Bauantrag für die Errichtung einer Terrasse mit Teilüberdachung und Legalisierung eines Wintergartens und überdachten Freisitzes auf den Grundstücken Gemarkung Marienheide, Flur 21, Flurstücke 414/44, 509, 859, Gervershagener Straße 25, Marienheide

Beratungsfolge:	**Sitzungstermin**	**Abstimmungsergebnis**		
		einst.	**Enth.**	**Gegen.**
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	07.07.2011			

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 21, Flurstück heute 859 in Müllenbach, Gervershagener Straße ist am 20.03.1964 unter der Bauschein-Nr. 523/64 der Um- und Ausbau eines bestehenden Gebäudes in eine Gaststätte genehmigt worden.

Am 15.02.1994 ist unter der Bauschein-Nr. 1661/94 die Nutzungsänderung einer Scheune in Gastraum mit Tanzfläche, Fremdenzimmer in Wohnung und Wohnung in Fremdenzimmer sowie die Errichtung eines Carports und Biergartens genehmigt worden.
Laut Vorlagebericht der Unteren Bauaufsicht an die Bezirksregierung Köln vom 18.10.1994 im Baugenehmigungsverfahren (1661/94) beträgt

die vorhandene Nutzfläche =	291,53 m²,	
die geplante Erweiterung =	93,49 m²	(1994)
insgesamt=	**385,02 m².**	

Für die nunmehr beantragte Erweiterung „Errichtung einer Terrasse“ auf der vorhandenen Kegelbahn hat die geplante Terrasse eine Größe von **81,59 m².**
Die Legalisierung des Anbaus Wintergarten hat eine Größe von **23,87 m².**

Die Legalisierung des überdachten Freisitzes hat eine Größe von **19,94 m².**

Die Erweiterung der Gaststätte zum Aktenzeichen 393/2011 hat eine Größe von insgesamt **125,40 m².**

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Das Vorhaben ist nicht nach § 35 Abs. 1 und 2 BauGB zu beurteilen, sondern nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB begünstigt. Nach dieser Vorschrift kann der baulichen Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes nicht entgegengehalten werden, das sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchtet lässt, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

Welche Erweiterung auf ihre Angemessenheit zu prüfen ist, bemisst sich nicht ausschließlich nach dem Inhalt des einzelnen jeweils zur Genehmigung gestellten Bauantrages. Es ist vielmehr auf das abzustellen, was sich funktional als ein einheitlicher Erweiterungsvorgang darstellt. Denn es macht keinen Unterschied, ob ein Betriebsinhaber ein angemessenes Erweiterungsvorhaben insgesamt zur Genehmigung stellt oder ob er dieses, aus welchen Gründen auch immer, in mehreren Einzelschritten aufteilt, die dann in ihrer Gesamtheit die Grenzen der Angemessenheit wahren müssen. Eine bauliche Erweiterung ist nur dann begünstigt, wenn sie mit bereits bestehenden baulichen Anlagen funktional zusammenhängt. Bezugsobjekt für die Angemessenheit der Erweiterung ist der gesamte Gebäudebestand zu dem dieser funktionale Zusammenhang besteht. Darüber hinaus muss das privilegierte Erweiterungsvorhaben auch räumlich im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude eine Erweiterung darstellen. Das ist hier der Fall. Die beantragte Erweiterung hat eine Größe von insgesamt 125,40 m².

Die zu würdigende Erweiterung des Betriebes ist angemessen. Dies folgt nicht daraus, dass sie einen bestimmten Prozentsatz des vorhandenen Bestandes nicht überschreitet. Ob Erweiterungen des Baubestandes noch angemessen sind entzieht sich einer Mathematisierung in dem Sinne, dass sie abstrakt-generell einen bestimmten Prozentsatz des Bestandes als Obergrenze der zulässigen Erweiterung festlegen lässt. Einer solchen Festlegung eines bestimmten Prozentsatzes steht entgegen, dass die konkrete Höhe des maßgeblichen Prozentsatzes rational nicht begründbar, sondern stets mehr oder weniger willkürlich ist. Weder der Begriff der Erweiterung noch der Angemessenheit gibt einen bestimmten, deutlich unter 100 liegenden Prozentsatz vor.

Die Grenze der Angemessenheit einer Erweiterung der Bausubstanz hängt vielmehr situationsbedingt von den jeweiligen Veränderungen des gesamten zu würdigenden Bestandes ab. Dabei ist bei der Prüfung der Angemessenheit der baulichen Erweiterung auch der Standort des Gebäudes und seiner Einbindung in die Umgebung sowie die Richtung, in die sich die Erweiterung bewegt, da auch die Auswirkungen der Erweiterung auf die Außenbereichsbelange von Bedeutung seien können.

An diesen Kriterien ist die Erweiterung im Verhältnis zum gesamten Baubestand angemessen. Die Identität des Betriebes bleibt gewahrt; eine strukturelle Umgestaltung findet nicht statt.

Gemessen an diesen Anforderungen ergibt sich die betriebsbezogene Angemessenheit der Erweiterung daraus, dass das vorhandene Flachdach der Kegelbahn für die Errichtung einer Terrasse in Anspruch genommen werden soll. Der Anbau Wintergarten ist ebenfalls auf dem Flachdach der Kegelbahn errichtet worden, so dass hier nur eine Fläche für den überdachten Freisitz in Anspruch genommen worden ist.

Die zur Genehmigung anstehenden Erweiterungsmaßnahmen berücksichtigen auch die Schonung des Außenbereichs, da bis auf den überdachten Freisitz keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen worden sind.

Da der Antragsteller die Begünstigungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB in Anspruch nehmen kann, ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig. Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB wurde erteilt.

Anlage

Im Auftrag

Armin Hombitzer Marienheide, 16.06.2011