



Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 "Wernscheid-Linge;
Überschreitung der Baugrenze

Bauvorhaben: Standortänderung und Umbau einer Scheune in ein Bauerncafe auf dem
Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 13, Flurstück 597 in Marienheide, Linge

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

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

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 13, Flurstück 597, Lindenweg, Marienheide, befindet sich eine Scheune. Diese Scheune soll einen neuen Standort erhalten und in ein Bauerncafe umgebaut werden. Diese Baumaßnahme kommt einer Neuerrichtung gleich. Die erforderliche Identität liegt nicht mehr vor, wenn der Eingriff in den vorhandenen Bestand so intensiviert ist, dass er die Standfestigkeit des gesamten Bauwerkes berührt und eine statische Nachberechnung des gesamten Gebäudes erforderlich macht. Das ist hier der Fall. Danach genießt die Scheune keinen Bestandsschutz mehr.

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 46 „Wernscheid-Linge“ setzt für das vorgenannte Grundstück Baugrenzen fest. Durch den neuen Standort überschreitet das Gebäude die südliche Baugrenze zum Lindenweg hin um 6 m². Die Abstandsfläche bis zur Straßenmitte beträgt 4,50 m.

Der Antrag auf Befreiung wird wie folgt begründet:

am Lindenweg selbst befindet sich im unmittelbaren Zufahrtsbereich der Scheune ein Baum (Linde), dessen geschätztes Lebensalter ca. 150 Jahre beträgt. Der Abstand entlang der Grundstücksgrenze beträgt von der Scheune bis zur Linde ca. 5 m.

Westlich grenzt die Scheune mit einem Abstand von ca. 1 m an die Nachbargrenze des Flurstücks 522. Im Bereich der Nordfassade befindet sich eine vorhandene Böschung mit weiterem Baumbestand (zwei Eichen). Das Alter dieser Eichen kann gleich dem Alter der Linde angenommen werden.

Die Ostfassade erstreckt sich vollständig zu dem offenen Hofbereich, welcher als Verbindungsfläche zwischen Scheune und Wohnhaus der Eigentümer dient. Wohnhaus und Scheune stammen aus derselben Errichtungszeit, Anfang 20. Jahrhundert. Beide Gebäude liegen in einer Bauflucht am Lindenweg und vermitteln somit das Bild einer geschlossenen Hofstelle. Darüber hinaus haben diese Gebäude einen funktionalen Zusammenhang. Die Hofstelle besitzt prägende Eigenschaften für das Bild der Ortschaft Linge.

Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes sowie des vorhandenen Böschungsverlaufs im Bereich der nördlichen Fassade kann eine Verschiebung der Scheune nur in östliche Richtung erfolgen. Eine Verschiebung in Richtung Norden um ca. 3 m zur Einhaltung der Baugrenze würde einen vollständigen Rückbau des Böschungsverlaufes sowie eine Gefährdung des dortigen Baumbestandes (Eichen) mit sich führen. Nord- und Ostflächen wären abzugraben und neu aufzubauen. Geländehöhen im Bereich der gesamten Hofstelle würden sich somit verändern. Des Weiteren würde sich die vorhandene linienförmige Bestandsbebauung entlang der Straße Lindenweg verändern, so dass der Charakter des Dorfbildes und somit die Prägung der ehemaligen Hofstelle verloren gehen würde.

Die geplante Verschiebung soll nicht durch einen vollständigen Rück- und Neuaufbau erfolgen, sondern durch ein Hubverfahren des ganzen Baukörpers ausgeführt werden. Durch die Verschiebung verringert sich der Abstand zur Linde von 5 m auf ca. 3 m. Um eine Verletzung der Wurzel zu vermeiden, werden hier neue Gründungsmaßnahmen nur als Flächengründungen mit einer maximalen Einbautiefe von 0,40 m ausgeführt.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Gründe nach Nr. 1 liegen nicht vor.

Vorliegend ist die Befreiung städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die genannte Abweichung von den Festsetzungen sowie der damit verbundene Eingriff in das Plangefüge kann isoliert betrachtet werden. Im Hinblick auf die

Lage des Gebäudes wird das Bauvorhaben als städtebaulich vertretbar angesehen, wenn hierdurch der alte Baumbestand erhalten bleibt. Zusätzliche Flächen werden hierdurch nicht versiegelt. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Eine Unvereinbarkeit mit öffentlichen Belangen ist nicht zu erkennen. Darüber hinaus sind die nachbarlichen Interessen gebührend berücksichtigt, da durch das Versetzen der Scheune die notwendige Abstandsfläche von 3 m zum Flurstück 522 hin geschaffen wird, nachbarliche Interessen werden nicht berührt.

Es wird daher empfohlen, dass Einvernehmen gem. § 36 in Verbindung mit § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen.

Anlage

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das Einvernehmen gem. § 36 i. V. mit § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen.

Im Auftrag

Armin Hombitzer

Marienheide, 10.06.2011