



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/662/2020

Tagesordnungspunkt		
Umbau und Umnutzung des Obergeschosses der bestehenden Scheune zu Wohnraum, innerer Umbau des bestehenden Wohnhauses, Errichtung eines Carports mit Dachbegrünung, Schwanenstraße, OT Wöschbach		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 16.10.2020
Bearbeiter:	Muhl	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	03.11.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<p>1. Umnutzung und Umbau des Obergeschosses der bestehenden Scheune zu Wohnzwecken</p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt.</p> <p>2. Innerer Umbau des bestehenden Wohnhauses</p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.</p> <p>3. Errichtung eines Carports mit Dachbegrünung</p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.</p>
----------------------------	--

Pflichtaufgabe
Freiwillige Aufgabe

Ziel der Verwaltung:
Schaffung von Wohnraum



Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Umnutzung und den Umbau des Obergeschosses der bestehenden Scheune zu Wohnzwecken sowie den inneren Umbau des Wohnhauses. Weiterhin ist die Errichtung eines Carports mit Dachbegrünung beantragt. In der Bezeichnung des beantragten Bauvorhabens nicht separat aufgeführt wird der in den Plänen dargestellte Dachneubau bzw. die Dachneugestaltung der bestehenden Scheune (Neubau eines Dachgeschosses mit Dachterrasse).

Bestehende Scheune

Im Untergeschoss befinden sich Abstellräume und Kellerräume. Im Erdgeschoss sind ein Kellerraum und ein Scheunenraum vorzufinden. Diese Flächen werden keiner Nutzungsänderung zugeführt. Die Wohnflächen im Obergeschoss dienen als Erweiterung des bestehenden Wohnhauses. Im Obergeschoss ist ein Balkon; im Dachgeschoss eine Dachterrasse geplant.

Wie in der Ansicht Süd zu erkennen, wird die Firsthöhe des Nachbargebäudes nicht überschritten.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Somit ist das Vorhaben grundsätzlich nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Voraussetzung für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 34 Abs. 1 BauGB ist das Einfügungsgebot. Eine derartig tiefe Bebauung zu Wohnzwecken liegt in der Schwabenstraße bisher nicht vor und fügt sich nach § 34 Abs. 1 BauGB auch nicht ein.

Im Einzelfall kann gemäß § 34 Abs. 3a BauGB jedoch vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden, wenn die Abweichung

„[...] der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung [...]“ dient, städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 34 Abs. 3a Nr. 1 c BauGB).

Diese Voraussetzungen sind nach Ansicht der Verwaltung nicht bzw. nur teilweise erfüllt. Der geplante Dachneubau / die beantragte Dachneugestaltung samt Dachterrasse können nicht mehr unter dem Begriff der Änderung oder der Erneuerung subsumiert werden, sondern sind vielmehr einem Neubau gleichzusetzen. Die Vorschrift des § 34 Abs. 3a Nr. 1 c BauGB ist aber nicht auf Neubauten anwendbar.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das gemeindliche Einvernehmen zu versagen.

Hinweis:

Eine Nutzungsänderung des Erd- bzw. Obergeschosses der bestehenden Scheune zu Wohnzwecken einschließlich erforderlicher Änderungen oder Erneuerung im Sinne des § 34 Abs. 3a Nr. 1 c) BauGB (Ausmaß / Dimension) könnte aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich genehmigungsfähig sein. Diesem Hinweis liegt die Annahme zugrunde, dass die nördlich angrenzenden rückwärtigen Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 118 – 121 dem Außenbereich zugerechnet werden.

Der beantragte innere Umbau des bestehenden Wohnhauses sowie die Errichtung eines Carports mit Dachbegrünung sind grundsätzlich als unkritisch zu werten.



Hinweis: Im Antrag nicht beziffert werden in diesem Zusammenhang die Anzahl der neu entstehenden Wohnungen.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen