



Gemeinde Roetgen
Tor zur Eifel

BauA

Sitzungsvorlagen – Nr.:

2019/0114

Fachbereich / Aktenzeichen

FB 6 – SF/Tho

Beschlussvorlage

vom 25.05.2019

öffentliche Sitzung

Betreff:

Bauvoranfrage auf Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus,
Nutzungsänderung Garage in Wohnraum sowie Aufstockung der Garage im Ortsteil Roetgen,
Mühlenstraße 69, Gemarkung Roetgen, Flur 8, Flurstück 139

Beratungsfolge:

				Beratungsergebnis		
Datum:	Gremium:	Vorlagennummer:	TOP	Ja	Nein	Enth.
04.06.2019	Bauausschuss	2019/0114	6			

Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss beschließt, der Bauvoranfrage auf Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus, der Nutzungsänderung der Garage in Wohnraum sowie der Aufstockung der Garage auf dem Grundstück Gemarkung Roetgen, Flur 8, Flurstück 139, gelegen Mühlenstraße 69, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Sachverhalt:

Auf dem o.g. Grundstück befindet sich u.a. ein Wohngebäude mit angrenzenden Garagen. Der Antragsteller möchte über eine Bauvoranfrage klären, ob das Gebäude durch Aufstockung und Umnutzung der direkt am Haus liegenden Garage zu einem Zweifamilienhaus umgebaut werden kann.

Das betreffende Grundstück liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Planungsrechtlich wird das Vorhaben daher als Außenbereichsvorhaben nach § 35 BauGB beurteilt. Die vorhandene Bebauung wurde in den 60er Jahren als landwirtschaftliche Betriebsstelle und somit als im Außenbereich privilegiertes Vorhaben zulässigerweise genehmigt. Mittlerweile wurde die landwirtschaftliche Hauptnutzung aufgegeben. Das bestehende Gebäude wurde im Anschluss weiterhin zu Wohnzwecken genutzt.

Es handelt es sich somit nach § 35 (2) BauGB um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich. Demnach können diese im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Gemäß § 35 (3) 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplan widerspricht. Im Flächennutzungsplan sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Für die neu beantragte Erweiterung zu Wohnzwecken liegt daher eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor. Nach § 35 (4) BauGB kann einem sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht, soweit es im Übrigen nach § 35 (3) BauGB außenbereichsverträglich ist und gemäß § 35 (4) 5 folgende Voraussetzungen vorliegen:

- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigten Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Die notwendigen Voraussetzungen erscheinen im vorliegenden Fall erfüllt. Einzelheiten können erst in einem späteren Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Grundsätzlich bestehen aufgrund der insgesamt geringen geplanten baulichen Veränderungen, die keine zusätzlichen Bodenversiegelungen nach sich ziehen, sowie der beabsichtigten familiären Nutzung keine grundsätzlichen Bedenken.

Verwaltungsseitig wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Finanzierung:

Gesamtausgaben der Maßnahme(n) €		jährliche Folgekosten (geschätzt) €		voraussichtl. Einnahmen (Zuschüsse) €	
Sachkonto	Kostenträger	Kostenstelle	mit €	HHJahr	
Veranschlagung ja nein	Belastung für Folgehaushalte ja nein				

Rechtslage:

Mitzeichnung	
FB 1	gez. CB
FB 2	gez. Wa
FB 3	gez. Rk
FB 6	gez. Me

Der Bürgermeister

gez.
Klauss