

Beschlussauszug

Öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 25.07.2022

Ö 3 Antrag auf Vorbescheid: Sanierung und Umbau eines Einfamilienhauses, Hermann-Löns-Straße 35

Status: öffentlich **Beschlussart:** ungeändert beschlossen
Zeit: 19:00 - 20:28 **Anlass:** Sitzung
Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Ort: Mehrzweckhalle
Vorlage: 2022/4967-01 Antrag auf Vorbescheid: Sanierung und Umbau eines Einfamilienhauses, Hermann-Löns-Straße 35

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

In der letzten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am [20.06.2022](#) wurde über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zur Sanierung und Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses in der Hermann-Löns-Straße 35 beraten. Der Bau- und Planungsausschuss hat sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Vorhaben nicht erteilt, da sich das Vorhaben aus Sicht des Ausschusses hinsichtlich der geplanten Geschossigkeit E+1+D nicht in die im Wohnquartier An der Leite/Sportanger durchgängig vorhandene Geschossigkeit E+D nach § 34 BauGB eingefügt hätte (Vorl.-Nr. 2022/4967 - Abstimmungsergebnis 12:1)

Bedingt durch die Nichterteilung des gemeindlichen Einvernehmens haben die Bauherren den Bauantrag nun schriftlich zurückgenommen.

Zwischen den Bauherren, deren Architekten und der Bauverwaltung haben konstruktive Gespräche stattgefunden um eine Lösung zu finden, die die Interessen aller Parteien berücksichtigt. Ziel der Bauherren ist es, für die Familie selbst mehr Wohnfläche zu schaffen, ein entsprechendes Erläuterungsschreiben der Bauherren an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses und die Bauverwaltung ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Der Architekt hat nun eine Idee ausgearbeitet, bei dem nur eine deutliche reduzierte Erweiterung verwirklicht werden soll. Es soll nur die Traufe auf der Westseite (straßenseitig) von 3,16 Meter auf 4,94 Meter erhöht werden. Ursprünglich war beidseits eine Traufhöhe von 5,88 Meter geplant. Der östliche Nachbar müsste nun keine höhere Traufhöhe hinnehmen (4,94 Meter wie Bestand). Die Abstandsflächen sind laut Architekt vollumfänglich eingehalten, so dass auch keine nachbarrechtlichen Belange berührt sind. Der bisher nicht mittige First soll mittig über das Wohnhaus verschoben werden. Die Firsthöhe erhöht sich dadurch von derzeit 7,17 Meter (Bestand) geringfügig auf 8,07 Meter. Gegen der ursprünglichen Baueingabe reduziert sich die Firsthöhe von 9,55 Meter auf 1,48 Meter deutlich. Von der Möglichkeit eines Anbaus wurde Abstand genommen, um das Grundstück nicht weiter zu versiegeln. Die Grundflächenzahl bleibt somit unverändert (GRZ I = 0,30, GRZ I+II = 0,43 - kein Einfügekriterium!) Zur Klärung der Frage, ob das Vorhaben sich in der geänderten Ausführung in die nähere Umgebung einfügt bzw. so genehmigungsfähig ist, wurde ein Antrag auf Vorbescheid gestellt.

II. Fiktionsfrist

Eingang: [06.07.2022](#)

Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: [06.09.2022](#)

Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung: [12.09.2022](#)

III. Nachbarteiligung

Es gibt zwei baurechtliche Nachbargrundstücke. Die Nachbarunterschriften wurden nicht erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, es beurteilt sich baurechtlich nach § 34 BauGB. Um genehmigungsfähig zu sein, muss sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Zu den eingereichten Fragen wird wie folgt Stellung genommen:

1.) Fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein:

Im Gegensatz zur vorherigen Planung reduziert sich die Gebäudehöhe wie erwähnt von 9,55 Meter auf 8,07 Meter. Der ursprünglich nicht wohnlich nutzbare Dachspeicher könnte so nun als Nicht-Vollgeschoss wohnlich genutzt werden. In der näheren Umgebung befinden sich Gebäude mit einer Firsthöhe von z.T. bis zu 8,18 Meter. Die Planung fügt sich hinsichtlich der Höhe also verträglich in die nähere Umgebung ein. Es ist aber zu erwähnen, dass das Gebäude nach wie vor 2 Vollgeschosse hat. Hinsichtlich der Beurteilung der näheren Umgebung in diesem Fall wird auf Ausführungen in der Sitzungsvorlage vom [20.06.2022](#) verwiesen. Es wird insgesamt festgestellt, dass das geplante Vorhaben deutlich reduziert wurde, was insgesamt sehr positiv gesehen wird.

2.) Ist das Bauvorhaben in der deutlich reduzierten Variante genehmigungsfähig:

Der entscheidende Punkt hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit ist hier sicherlich das Einfügen nach § 34 BauGB. Diese Frage wurde unter 1.) schon abgehandelt. Weitere Punkte wie Abstandsflächen, Stellplätze oder bauordnungsrechtliche Belange sind bzw. wären in einem späteren Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Besondere Problematiken werden hier nicht gesehen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

MGR Schiele ist zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über diesen TOP nicht anwesend.

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

In der letzten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am [20.06.2022](#) wurde über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zur Sanierung und Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses in der Hermann-Löns-Straße 35 beraten. Der Bau- und Planungsausschuss hat sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Vorhaben nicht erteilt, da sich das Vorhaben aus Sicht des Ausschusses hinsichtlich der geplanten Geschossigkeit E+1+D nicht in die im Wohnquartier An der Leite/Sportanger durchgängig vorhandene Geschossigkeit E+D nach § 34 BauGB eingefügt hätte (Vorl.-Nr. 2022/4967 - Abstimmungsergebnis 12:1)

Bedingt durch die Nichterteilung des gemeindlichen Einvernehmens haben die Bauherren den Bauantrag nun schriftlich zurückgenommen.

Zwischen den Bauherren, deren Architekten und der Bauverwaltung haben konstruktive Gespräche stattgefunden um eine Lösung zu finden, die die Interessen aller Parteien berücksichtigt. Ziel der Bauherren ist es, für die Familie selbst mehr Wohnfläche zu schaffen, ein entsprechendes Erläuterungsschreiben der Bauherren an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses und die Bauverwaltung ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Der Architekt hat nun eine Idee ausgearbeitet, bei dem nur eine deutliche reduzierte Erweiterung verwirklicht werden soll. Es soll nur die nur die Traufe auf der Westseite (straßenseitig) von 3,16 Meter auf 4,94 Meter erhöht werden. Ursprünglich war beidseits eine Traufhöhe von 5,88 Meter geplant. Der östliche Nachbar müsste nun keine höhere Traufhöhe hinnehmen (4,94 Meter wie Bestand). Die Abstandsflächen sind laut Architekt vollumfänglich eingehalten, so dass auch keine nachbarrechtlichen Belange berührt sind. Der bisher nicht mittige First soll mittig über das Wohnhaus verschoben werden. Die Firsthöhe erhöht sich dadurch von derzeit 7,17 Meter (Bestand) geringfügig auf 8,07 Meter. Gegen der ursprünglichen Baueingabe reduziert sich die Firsthöhe von 9,55 Meter auf 1,48 Meter deutlich. Von der Möglichkeit eines Anbaus wurde Abstand genommen, um das Grundstück nicht weiter zu versiegeln. Die Grundflächenzahl bleibt somit unverändert (GRZ I = 0,30, GRZ I+II = 0,43 - kein Einfügekriterium!) Zur Klärung der Frage, ob das Vorhaben sich in der geänderten Ausführung in die nähere Umgebung einfügt bzw. so genehmigungsfähig ist, wurde ein Antrag auf Vorbescheid gestellt.

II. Fiktionsfrist

Eingang: [06.07.2022](#)

Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: [06.09.2022](#)

Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung: [12.09.2022](#)

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt zwei baurechtliche Nachbargrundstücke. Die Nachbarunterschriften wurden nicht erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, es beurteilt sich baurechtlich nach § 34 BauGB. Um genehmigungsfähig zu sein, muss sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Zu den eingereichten Fragen wird wie folgt Stellung genommen:

1.) Fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein:

Im Gegensatz zur vorherigen Planung reduziert sich die Gebäudehöhe wie erwähnt von 9,55 Meter auf 8,07 Meter. Der ursprünglich nicht wohnlich nutzbare Dachspeicher könnte so nun als Nicht-Vollgeschoss wohnlich genutzt werden. In der näheren Umgebung befinden sich Gebäude mit einer Firsthöhe von z.T. bis zu 8,18 Meter. Die Planung fügt sich hinsichtlich der Höhe also verträglich in die nähere Umgebung ein. Es ist aber zu erwähnen, dass das Gebäude nach wie vor 2 Vollgeschosse hat. Hinsichtlich der Beurteilung der näheren Umgebung in diesem Fall wird auf Ausführungen in der Sitzungsvorlage vom [20.06.2022](#) verwiesen. Es wird insgesamt festgestellt, dass das geplante Vorhaben deutlich reduziert

wurde, was insgesamt sehr positiv gesehen wird.

2.) Ist das Bauvorhaben in der deutlich reduzierten Variante genehmigungsfähig:

Der entscheidende Punkt hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit ist hier sicherlich das Einfügen nach § 34 BauGB. Diese Frage wurde unter 1.) schon abgehandelt. Weitere Punkte wie Abstandsflächen, Stellplätze oder bauordnungsrechtliche Belange sind bzw. wären in einem späteren Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Besondere Problematiken werden hier nicht gesehen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

MGR Schiele ist zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über diesen TOP nicht anwesend.

Abstimmungsergebnis:

6:4