

Öffentliche Gemeinderatssitzung	am 26.07.2022
Beratungsvorlage Aktenzeichen: 632.6	Beschlussvorlage-Nr. GR-2022-102
<b>Bauanträge zur Beschlussfassung: Umbau und Nutzungsänderung eines Wohnhauses in ein Dreifamilienwohnhaus, Flst.-Nr. 211, Neudorfstr. 8</b>	Sachbearbeiter: Frau Gutbrod

### Beschlussvorschlag:

**Der Gemeinderat erteilt grundsätzlich das Einvernehmen zum Bauvorhaben und beauftragt den Bürgermeister, nach Vorliegen möglicher Angrenzer-Einwendungen ggfs. nach eigenem Ermessen noch Anmerkungen beizufügen.**

### Sachverhalt:

Auf dem Flst.-Nr. 211, Neudorfstraße 8, steht derzeit ein Zweifamilienwohnhaus und eine Scheune. Dieses Haus soll umgebaut und energetisch saniert werden, so dass zukünftig insgesamt drei moderne Wohnungen zur Verfügung stehen. Die Scheune wird umgenutzt in Stellplätze für PKW, Abstellplätze für Fahrräder und einen Technikraum.

Bei dem bestehenden Gebäude wird der Hauseingang in den Hof versetzt, zudem wird eine Treppe angebaut, um die Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschoss von außen zugänglich zu machen. Im Erdgeschoss werden bestehende Wände abgebrochen und durch neue Abtrennungen ersetzt, zudem entfällt der alte Eingang sowie das alte Treppenhaus. Insgesamt entsteht im Erdgeschoss Wohnfläche mit rd. 82 m<sup>2</sup>. Im Obergeschoss wird der alte Balkon abgebrochen, so dass Platz geschaffen wird für die Anbautreppe, es wird ein neuer kleinerer Balkon dafür angebaut. Innen werden ebenfalls Wände versetzt. Insgesamt entsteht im Obergeschoss eine Wohnfläche von rd. 92 m<sup>2</sup>. Das bestehende Dach wird verstärkt und umgebaut, es soll zudem eine Dachgaube angebaut sowie drei Dachfenster eingebaut werden. Im Dachgeschoss entsteht eine neue Wohnung mit Dachterrasse und einer Wohnfläche von rd. 58 m<sup>2</sup>.

Bei der alten Scheune werden die Tore herausgebrochen, hier entstehen zwei Stellplätze. Im hinteren Teil ist ein Raum für Fahrräder sowie ein weiterer Raum als Technikraum vorgesehen. Im Hof ist zudem ein dritter Stellplatz ausgewiesen.

Das Bauvorhaben liegt in keinem gültigen Bebauungsplan und ist daher gem. § 34 BauGB zu bewerten. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bei den geplanten Umbauten bleiben das bisherige Gebäude sowie die Scheune erhalten. Optisch verändert sich äußerlich zur Straße hin die Gesamtansicht nur wenig,

da nur der Eingang durch ein Fenster ersetzt sowie Dachfenster neu entstehen. Zum Innenhof hin, wird der bestehende Balkon durch einen kleineren Balkon ersetzt und im Dachgeschoss entsteht eine Dachterrasse sowie eine Dachgaube. Das Gebäude fügt sich aus Sicht der Verwaltung weiterhin in die bestehende Bebauung ein. Positiv zu bewerten ist das Entstehen von neuem Wohnraum, denn aktuell wird nur eine Wohnung (noch angemietet von der Gemeinde) genutzt.

Durch die Schaffung der dritten Wohnung wird jedoch die ohnehin angespannte Stellplatzsituation noch verschärft. Insgesamt sind drei Stellplätze für drei Wohnungen ausgewiesen. Dies ist nach der LBO aber ausreichend. Der Eigentümer ist zudem zusätzlich bereit, einen Stellplatz abzulösen. Allein die wenigen Stellplätze sind im §34 BauGB-Gebiet allerdings kein Grund, das Einvernehmen zu versagen. Weitere Stellflächen auf dem Grundstück sind nur äußerst schwer realisierbar.

Die Dämmung des Hauses ist lt. Plänen teilweise aus Sicht der Verwaltung so nicht möglich (Scheunenbereich zum Nachbarn). Die Prüfung dieses Sachverhaltes obliegt jedoch dem Baurechtsamt, die Verwaltung wird jedoch darauf hinweisen.

Die Frist zur Anhörung von Angrenzer läuft noch, die zu erwartenden Einwendungen sollen aber noch berücksichtigt werden. Daher schlägt die Verwaltung vor, dass der Bürgermeister (auf Basis einer grundsätzlichen Einvernehmens-Erklärung des Gemeinderates) nach Fristablauf in eigenem Ermessen das Einvernehmen erteilen oder versagen darf.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

### **Anlagen:**

1. Lageplan
2. Ansichten (nicht öffentlich)

### **Beratungsergebnis:**

<input type="checkbox"/> Einstimmig			
<input type="checkbox"/> Mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen

