

## Sitzungsvorlage

### Vorlage Nr.: IV/978/2020

Referat:	Baureferat	Datum:	01.12.2020
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	132/2019
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	10.12.2020	öffentlich

### **Errichtung eines überdachten Freisitzes auf dem Grundstück Gärtnerweg 5, FINr. 493/2, Gemarkung Kleinschwarzenlohe**

#### **Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft, als Garten genutzt“ dargestellt.

Am 08.04.1946 wurde auf dem Grundstück dem seinerzeitigen Eigentümer die Errichtung eines Kleinhauses mit einem Nebengebäudeanbau genehmigt. Das Grundstück wurde im Jahr 1995 vom jetzigen Grundstückseigentümer erworben.

Bei einer Überprüfung im Jahr 1996 wurden seitens des Landratsamtes Roth An- und Umbauarbeiten an dem Gebäudekomplex festgestellt. Dem Grundstückseigentümer wurde dabei mitgeteilt, dass notwendige Renovierungsarbeiten und ein maßvoller Ausbau des Gebäudes zur Anpassung an heutige Verhältnisse grundsätzlich möglich seien, hierfür allerdings ein Bauantrag zu stellen sei. Bei einer Ortsbesichtigung im August 2019 wurde auf dem Grundstück neben dem Anbau eines Freisitzes und einer Garage auch ein Lagerplatz vorgefunden, der inzwischen vom Bauherrn wieder beseitigt wurde. Ein Schuppen wurde bereits im Jahr 2010 wieder entfernt. Am 17.12.2019 wurde nach Aufforderung durch das Landratsamt Roth ein Bauantrag eingereicht, in dem der heutige Zuschnitt des Hauses sowie der Garagen- und Freisitzanbau dargestellt sind. Eine Behandlung in einer Sitzung des Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschusses konnte bislang nicht erfolgen, da Unterlagen über die gesicherte Entwässerung sowie der Freiflächengestaltungsplan nicht früher vorgelegt werden konnten.

Das Vorhaben ist nicht privilegiert. Gemäß § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) könnte es als sogenanntes sonstiges Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben beeinträchtigt grundsätzlich öffentliche Belange, da es nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, die natürlich Eigenart der Landschaft beeinträchtigt und die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Bei Erweiterungen eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudes können diese Beeinträchtigungen jedoch gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung

der Wohnbedürfnisse angemessen ist. Anhaltspunkte bzw. Orientierungshilfe für eine Beurteilung der Angemessenheit können nach der Rechtsprechung dabei die Zahlen sein, die nach § 39 des II. Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) für förderungsfähige Bauten gegolten haben.

§ 39 Abs. 1 Nr. 1 II. WoBauG betrachtet u.a. im Falle eines Familienheims mit nur einer Wohnung eine Wohnfläche von 130 qm als angemessen, § 39 Abs. 1 Nr. 4 bei „anderen“ Wohnungen in der Regel eine Wohnfläche von 90 qm.

Die Terrassenüberdachung wirkt im Verhältnis zum Bestandsgebäude groß. Der Planer gibt eine Wohnfläche von insgesamt 104,44 qm an. Davon entfallen auf das Bestandsgebäude 75,93 qm. Der Freisitz als überdachte Terrassenfläche zählt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ebenfalls zur Wohnfläche, ist allerdings in der Regel nur mit einem Viertel der Grundfläche, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen. Im Antrag wurde die Fläche des Freisitzes (insgesamt 57,03 qm) mit der Hälfte, also 28,52 qm berücksichtigt. Ausreichend wäre die Anrechnung einer Fläche von 14,26 qm - die Wohnfläche würde damit 90,19 qm betragen. Unabhängig davon, ob man das Kleinhaus aufgrund seiner Größe eher als „andere Wohnung“ denn als „Familienheim“ betrachten möchte, wäre der Begriff der Angemessenheit trotz der eigentlichen Größe der Terrassenüberdachung aus Sicht der Verwaltung erfüllt. Bei dem im Antrag als „Garage“ bezeichneten Gebäude handelt es sich tatsächlich um einen Abstellraum, der nach § 2 Abs. 3 Nr. 1 WoFIV nicht zur Wohnfläche zählt.

Erschließung: Das Grundstück liegt an einem öffentlichen Feld- und Waldweg. Die Wasserversorgung ist durch einen eigenen Brunnen gesichert. Die Abwasserbeseitigung ist durch eine Kleinkläranlage gesichert.

Das gemeindliche Einvernehmen sollte erteilt werden. Das vorhandene Wohngebäude ist grundsätzlich baurechtlich genehmigt. Die Erweiterungen sind angemessen. Aus Sicht des Marktes ist es zudem zu begrüßen, dass aufgrund der jetzt beantragten Um- und Anbauten durch Anlegung eines Streuobstbestandes sowie durch bestehende Streuobstwiesen im Westen und Süden die bereits durch das Bestandsgebäude bestehende Beeinträchtigung der Landschaft kompensiert werden kann.

#### **Beschlussvorschlag:**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

#### **Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**

Antragsunterlagen

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister