

Öffentliche Gemeinderatssitzung	25.01.2022
Beratungsvorlage Aktenzeichen: 632.6	Beschlussvorlage-Nr. GR-2022-004
<b>Bauanträge zur Beschlussfassung: Teilabbruch eines Ökonomiegebäudes, Umnutzung der Garage und des Ökonomiegebäudes zu Wohnraum, Flst.-Nr. 78, Hausener Str. 55</b>	Sachbearbeiter: Frau Gutbrod

**Beschlussvorschlag:**

**Der Gemeinderat erteilt das Einvernehmen zu dem Bauvorhaben**

**Der Gemeinderat stimmt der Ausnahme von der Veränderungssperre für den Bebauungsplan „Ortsmitte Ost“ zu.**

**Sachverhalt:**

Auf dem Flst.-Nr. 78, Hausener Str. 55, soll ein bestehendes Ökonomiegebäude teilweise abgebrochen werden, da es baufällig ist. Nach dem Teilabbruch soll ein Wiederaufbau erfolgen. Geplant ist der Anbau eines Erkers sowie die Umnutzung der Garage. Durch den Teilabbruch und Wiederaufbau entsteht zusätzlicher Wohnraum von rd. 70m<sup>2</sup>. Es entsteht jedoch keine neue eigenständige Wohneinheit. Auf dem bestehenden Stellplatz soll ein Carport errichtet werden.

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. Da der Teilabbruch und Wiederaufbau auf den bestehenden Grundmauern erfolgt, wird dies aus Sicht der Verwaltung erfüllt.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 30.11.2021 wurde jedoch für dieses Gebiet zur Sicherung der Planung des aufzustellenden Bebauungsplans „Ortsmitte Ost“ eine Veränderungssperre erlassen. In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Die Ziele des aufzustellenden Bebauungsplanes „Ortsmitte Ost“ beinhalten die Regelung von Ferienwohnungen sowie von Stellplätzen. Bei dem vorliegenden Bauvorhaben wird eine bestehende Wohneinheit erweitert, ohne Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit. Bei den Stellplätzen besteht demnach Bestandsschutz auch wenn ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird. Eine Nutzung der bestehenden Wohneinheit als Ferienwohnung ist nicht vorgesehen. Zudem ist das Ökonomiegebäude stark baufällig, so dass ein baldiger Abriss erfolgen sollte. Aus Sicht der Verwaltung kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre erfolgen.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu dem Vorhaben zu erteilen sowie eine Ausnahme von der Veränderungssperre zu gewähren.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine

**Anlagen:**

1. Lageplan
2. Ansichten (nicht öffentlich)

**Beratungsergebnis:**

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

