

**Ausschussbetreuender Bereich
BM-13 / Zentrale Stelle für Anregungen und Beschwerden**

Drucksachen-Nr.

0497/2013

öffentlich

**Ausschuss für Anregungen und Beschwerden
Sitzung am 12.11.2013**

Antrag gem. § 24 GO

Antragstellerin / Antragsteller

Wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht

Tagesordnungspunkt A

Anregung vom 22.03.2013, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Anbau an das bestehende Wohngebäude Risch 4 zu schaffen

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der Vorgang war bereits Gegenstand der Sitzung des Ausschusses für Anregungen und Beschwerden am 03.07.2013. Hier erhielt der Petent Gelegenheit, sein Anliegen ausführlich darzulegen. Nach längerer Diskussion vertagte der Ausschuss die Entscheidung über die Anregung und beauftragte die Verwaltung, zu den Genehmigungsgrundlagen des beantragten Vorhabens eine ausführliche Stellungnahme zu erarbeiten und dem Ausschuss für Anregungen und Beschwerden vorzulegen. Dem wird mit dieser (zweiten) Vorlage Folge geleistet.

Der Petent ist Eigentümer der Doppelhaushälfte Risch 4, welche ausweislich der genehmigten Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 158/63 vom 24.05.1963 aktuell zwei Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 140 m² aufweisen dürfte.

Mit Bauantrag vom 23.08.2012 beantragte der Petent, das bestehende Wohngebäude durch einen Anbau zu vergrößern. Der neu aufgeteilte Grundriss sollte laut Planung zwei kleine Wohneinheiten im Erdgeschoss sowie die Hauptwohnung über zwei Ebenen im Obergeschoss und im bislang nicht ausgebauten Dachgeschoss beherbergen. Insgesamt sollte das bestehende Wohngebäude nach den Wünschen des Bauherrn zu einem Dreifamilienwohnhaus mit dann

insgesamt ca. 278 m² erweitert werden.

Da es sich bei der im Bereich der Straße Risch bestehenden Wohnbebauung unstrittig um eine kleine Splittersiedlung handelt, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist, bildet § 35 Baugesetzbuch (BauGB) die Beurteilungsgrundlage. Auf der Grundlage des Absatzes 4 Nr. 5 dieser Rechtsnorm sind Wohnraumerweiterungen auf **bis zu höchstens zwei Wohnungen** im Außenbereich in engen Grenzen erleichtert zulässig – d. h. ohne, dass ihnen bestimmte öffentliche Belange i. S. d. Abs. 3 der Norm entgegengehalten werden können – wenn sie durch die Familie des Eigentümers selbst genutzt und flächenmäßig sowie im Verhältnis zum Ursprungsgebäude angemessen sind.

Da der Bauantrag des Petenten die höchstens zulässige Anzahl von zwei Wohnungen um eine Einheit überschritt, schied eine Anwendbarkeit der erleichterten Zulässigkeitsnorm des § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB von vorneherein aus. Es handelt sich somit um ein **sonstiges Vorhaben**, welches im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB nur dann im Einzelfall zulässig ist, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange i. S. d. Abs. 3 nicht beeinträchtigt. Vor dem Hintergrund, dass das Anbauvorhaben im Widerspruch zu mehreren öffentlichen Belangen (Abs. 3 Nrn. 1, 5, 7) steht und gegen den in Abs. 5 formulierten Grundsatz der Schonung des Außenbereichs durch eine flächensparende und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzende Bauweise verstößt, konnte eine Zulässigkeit auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB ebenfalls nicht bejaht werden. Der Vorlage ist ein Ausdruck des § 35 Baugesetzbuch beigelegt, anhand dessen die Ablehnungsgründe im Detail nachvollzogen werden können.

Auf Wunsch des Hauptgeschäftsführers der Kreishandwerkerschaft Bergisches Land wurde im Lauf des Verfahrens vor Erteilung eines rechtsmittelfähigen Ablehnungsbescheides ein Beratungsgespräch mit ihm und dem Petenten geführt. In diesem Gespräch erläuterte die Leiterin der Bauaufsicht ausführlich, unter welchen rechtlichen Voraussetzungen eine bauliche Erweiterung der bestehenden Doppelhaushälfte möglich wäre. Im Einzelnen wurde mitgeteilt, dass die heute schon im Erdgeschoss vorhandene Einliegerwohnung bei einer Erweiterung auf ca. 60 m² Größe für die alleinstehende Mutter des Petenten als angemessen betrachtet werden könne. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass für den derzeitigen 2-Personen-haushalt (bestehend aus dem Bauherrn und seiner Freundin) die vorhandene Wohnfläche von 95 m² im Obergeschoss und im - **ohne Genehmigung ausgebauten** - Dachgeschoss als ausreichend anzusehen sei.

Denn nach herrschender Rechtsprechung ist eine Erweiterung unter erleichterten Zulässigkeitsvoraussetzungen nur dann möglich, wenn sie der **angemessenen Wohnraumversorgung** der Familienangehörigen zu dienen bestimmt ist (BVerwG, Beschl. vom 12.2.1988 – 4 B 21.88 – BRS 48 Nr. 75; Beschl. vom 31.5.1988 – 4 B 88.88 – BauR 1988, 698; Beschl. vom 13.9.1988 – 4 B 155.88 – BRS 1988 Nr. 78; so bereits zur Rechtslage nach § 35 Abs. 5 Nr. 4a BBauG, BVerwG Urt. vom 23.1.1981 – 4 C 82.77 – BauR 1981, 245). Vor diesem Hintergrund sieht der Außenbereichserlass NRW nur für den Fall, dass sich die Familie des Petenten in den kommenden Jahren durch Nachwuchs vergrößern sollte, die Angemessenheit einer **Wohnungsgröße von 160 m² für einen 4-Personenhaushalt** vor.

Alternativ wurde die Wohnungsgröße der erdgeschossigen Einliegerwohnung für den Fall diskutiert, dass anstelle der Mutter des Bauherrn seine Schwiegereltern als 2-Personen-haushalt einziehen würden. Für diese Fallkonstellation wurde durch die Untere Bauaufsicht eine Wohnungsgröße von bis zu 90 m² als angemessen bewertet.

Die weitere familiäre Entwicklung des Petenten einmal gedanklich vorweggenommen wird ergänzend hinzugefügt, dass das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen in seiner Verfügung vom 20.11.2007 erläuternd ausgeführt hat, dass die im Außenbereichserlass NRW verbindlich vorgegebene Größenordnung von 250 m² in der Regel die **Obergrenze für 2 Wohneinheiten** (in Anlehnung an den steuerbegünstigten Wohnungsbau im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes) bildet. Das Bauministerium gibt vor, dass die anerkannte Erweiterungsmöglichkeit einer Wohnung um 20 m² bei einer Wohnungsbelegung mit mehr als 4 Personen (Mehrfläche) **zu Lasten der anderen Wohnung** geht. Dies wurde nur für den Fall nicht angenommen, wenn auch in der 2. Wohnung mehr als 2 Personen untergebracht werden sollen.

Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass auch die weiterhin erstmalig in die Bauantragsunterlagen eingeflossene separate Büroeinheit für den Dachdeckerbetrieb des Petenten, die dieser selbst in seinem Schreiben an den Ausschuss für Anregungen und Beschwerden benannt hat und die durch die Ordnungsbehörde als seit dem 01.01.2010 unter der Anschrift „Risch 4“ als gemeldet bestätigt wurde, zumindest planungsrechtlichen Bedenken begegnet. Eine abschließende Zulässigkeitsprüfung setzt jedoch eine konkrete Betriebsbeschreibung voraus, die die Bauaufsicht im Rahmen eines ordnungsbehördlichen Verfahrens noch nachträglich anfordern wird.

Ich hoffe, dass die vorgenannten Erläuterungen dazu beitragen können, die entstandenen Irritationen zu beseitigen. Festgestellt wird, dass das Vorhaben des Petenten von der Bauaufsicht angemessen und wohlwollend geprüft wurde. In die Prüfung des Antrages wurde ein erheblicher Zeitaufwand investiert. Da sich eine Genehmigungsfähigkeit auf der Grundlage der aktuellen Planvorlagen nicht ergibt, sollte die Anregung zurückgewiesen werden.

Dem Antragsschreiben vom 22.03.2013 waren bereits Bauvorlagen beigelegt, die auch schon in der Sitzung des Ausschusses für Anregungen und Beschwerden am 03.07.2013 hätten eingesehen werden können. Sie werden auch diesmal von der Verwaltung mitgeführt und können den Mitgliedern des Ausschusses auf Wunsch gezeigt werden. Aus diesen ergibt sich ganz klar die Überdimensionierung des beantragten Vorhabens.