

Vorlage Nr.: 2024/1140

Verantwortlich: Dez. 1

Dienststelle: Ortsverwaltung  
Grötzingen

Bauvoranfrage Augustenburgstr. 112

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Grötzingen	16.10.2024	5.4	Ö	Anhörung

Voranfrage: Nutzungsänderung von Scheune in Wohnhaus  
Flurstück: 2872

Folgende Fragen sollen rechtlich bindend entschieden werden:

- 1. Die geplante Umnutzung ist als Wohnhaus für die Familie des Eigentümers vorgesehen. Ist diese Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zulässig?**  
§ 34 BauGB ist nicht maßgeblich, da das Gebäude nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich – zu beurteilen ist. Das am Ortsrand erstellte Gebäude war mal ein Hof und ist nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.  
Gemeint war folglich § 35 Abs. 4 des Baugesetzbuches.  
Hier werden die Voraussetzungen - bei großzügiger Auslegung - erfüllt.  
Durch die Nutzungsänderung werden öffentliche Belange nicht beeinträchtigt, da das Grundstück erschlossen ist.

  - a. Ist es alternativ genehmigungsfähig für das vorhandene Gebäude einen Ersatzneubau zu erstellen, um einfacher die Anforderungen für ein KfW 40 NHQ Gebäude erfüllen zu können?**  
Ein Ersatzneubau ist nur zulässig, wenn ein Wohngebäude vorhanden bzw. ersetzt werden soll. Da es sich jedoch um eine Scheune handelt, liegt dieser Tatbestand nicht vor.
  - b. Wenn dem nicht so ist, wie viel der vorhandenen Bausubstanz muss erhalten bleiben?**  
Die Scheune gilt nicht als erhaltenswertes, das Bild der Kulturlandschaft prägendes Gebäude. Aus städtebaulicher Sicht kann einer Nutzungsänderung und einem Umbau zugestimmt werden, sofern die Größe und die Gestaltung nicht stark von der bisherigen Bebauung abweichen.
- 2. Ist es genehmigungsfähig, das breiteste vorhandene Maß der Außenwand für das gesamte Gebäude zu übernehmen und dafür durch eine flachere Dachneigung die Gebäudehöhe zu verringern?**  
Da davon ausgegangen werden kann, dass es nur geringfügige Erweiterungen sind, kann diesem zugestimmt werden.
- 3. Ist es zulässig das Gebäude vollständig zu unterkellern?**  
Da auch diese Maßnahme sich nicht auf eine stärkere Belastung des Außenbereichs auswirkt, kann einer Vollunterkellerung zugestimmt werden.