

**Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstag veröffentlichen.**

**Beschlussvorlage FB 3/079/2022  
TOP Nr. 6 (Bau- und Werkausschuss)**

*Gremium*  
**Bau- und Werkausschuss**

*Beschluss*  
**Entscheidung**

*Ö-Status*  
**öffentlich**

*Sitzungstag*  
**29.11.2022**

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Bauantrag zum Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus und Errichtung einer zweiten Wohneinheit (Einliegerwohnung) auf dem Grundstück der Fl.Nr. 70/3 der Gemarkung Elkofen (Henneleiten 19)**

**Sachverhaltsdarstellung / Begründung**

Beantragt wird der hinsichtlich der Anbau eines Gebäudeteils mit den Grundmaßen 7 m x 7,70 m an der Ostseite des bestehenden Gebäudes zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit (ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche) im Erdgeschoss, die entstehenden Flächen im OG (ca. 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche) von sollen zur Erweiterung der bestehenden Wohnung auf dann insges. ca. 130 m<sup>2</sup> dienen.

Das Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB), der nach den gesetzlichen Grundsätzen von Bebauung freizuhalten ist. Zudem liegt das Grundstück im Landschaftsschutzgebiet „Dobelgebiet / Atteltal“, in dem die Errichtung baulicher Anlagen nach den maßgeblichen Schutzgebietsvorschriften (§ 4 der Landschaftsschutzgebieten-VO) ebenfalls ausgeschlossen ist.

Eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses durch einen Anbau eines zusätzlichen Gebäudes mit Dachgeschosserweiterung ist jedoch ggf. nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB möglich. Diese begünstigte Erweiterung eines in zulässiger Weise im Außenbereich errichteten Wohngebäudes erlaubt auch die Schaffung einer 2. Wohneinheit. Voraussetzung ist dabei, dass diese vom Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt werden.

Weitere Voraussetzung ist aber auch, dass die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse – unter Einbeziehung der zuziehenden Eltern – angemessen ist. Es ist also eine zweifache Angemessenheitsgrenze zu beachten, und zwar gegenüber der Größe des Baubestandes als auch gegenüber den Wohnbedürfnissen. Hier sind aber auch frühere Erweiterungen in die Angemessenheitsbetrachtung einzubeziehen.

Zudem muss das Grundstück ordnungsgemäß erschlossen sein. Hier liegt die Problematik des Grundstücks, da die bestehende Gemeindestraße nicht unmittelbar das Grundstück erschließt. Das Grundstück wird durch einen schmalen Streifen der Fl.Nr. 822/2 Gemarkung Elkofen von der öffentlichen Gemeindestraße abgetrennt. Hier ist zur Sicherung der Erschließung ein Wegerecht in Form einer Dienstbarkeit über dieses Grundstück notwendig.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja  Nein Verw.HH / Verm.HH  Ansatzüberschr.  Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv  Ja, negativ  Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?  Ja  Nein

**Anlagen:**

2022-082 c Ansichten

2022-082 c Eingabeplan