

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2021/239

Datum der Freigabe: 21.10.2021

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|------------|
| Amt: | Bauamt/Bauverwaltung | Datum: | 21.10.2021 |
| Bearb.: | Elke von Hoff | Wiedervorl.: | |
| Berichterst.: | | | |

| Beratungsfolge | Termin | Behandlung |
|----------------|------------|------------|
| Bauausschuss | 15.11.2021 | öffentlich |

Abzeichnungslauf

Betreff

Abbruch und Neubau eines Wohnhauses als Ersatzbau, Olpenitz-Hof

Sach- und Rechtslage:

Im Bereich der Gutsanlage Olpenitz-Hof, soll das bestehende eingeschossige Wohnhaus (ehemaliges Gärtnerhaus) abgebrochen werden. Das Hauptgebäude hat eine Grundfläche von ca. 8,00 x 17,00 m mit einem Walmdach bei einer Firsthöhe von rd. 6,00 m.

Dazu gibt es einen Anbau von 9,00 x 2,00 m, der mit einem Schleppdach versehen ist.

Da das Gebäude Mitte des 19. Jahrhunderts errichtet wurde, entspricht weder die Bausubstanz noch die Dämmwerte den heutigen Bedürfnissen. Eine Sanierung wäre lt. Eigentümer unwirtschaftlich, so dass der Abbruch des bestehenden Gebäudes geplant ist. An gleicher Stelle soll dann ein ebenfalls eingeschossiges Wohngebäude mit Bürotrakt für die Gutsverwaltung in den Abmessungen 8,00 x 17,00 m errichtet werden. Das geplante Satteldach hätte eine Firsthöhe von ca. 5,50 m. Ein Anbau von 4,0 x 4,50 m sowie eine Überdachung des Eingangsbereiches würden die gesamte bebaute Grundfläche nur geringfügig gegenüber dem Bestand erhöhen. Das Gebäude liegt im Außenbereich, d.h. die baurechtliche Zulässigkeit wird nach § 35 BauGB beurteilt.

Demzufolge ist das Vorhaben lt. § 35 (4) Nr. 2 BauGB zulässig, wenn

- das vorhandene Gebäude zulässigerweise errichtet wurde
- das vorhandene Gebäude Missstände und Mängel aufweist
- und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers bestimmt ist.

Somit kann das Einvernehmen der Gemeinde zu dem geplanten Ersatzbau erteilt werden, wobei die letztendliche Prüfung der Zulässigkeit durch die Bauaufsicht des Kreises Schleswig-Flensburg erfolgt.

Umweltauswirkungen:

JA

NEIN

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Abbruch und Neubau eines Wohnhauses, Olpenitz-Hof 5, als Ersatzbau wird erteilt.

Anlage:

Bauvoranfrage mit Lageplänen