



Dr.Nr.

Gemeinderat
am 19.09.2023
öffentlich
Datum: 11.09.2023
Amt: Baurechtsamt
Verfasser: Matthias Distler

Anlage:

Mitteilung zu Bauantrag: Im vorh. Mehr-Familien-Wohnhaus ungenutzte Flächen zu zwei Wohnungen ausbauen

Der Antragsteller plant in Engen – Neuhausen im Mühlenweg auf Flst.Nr. 67/4 ein bestehendes Gebäude zum Wohnhaus umzubauen. Der Baugrund liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan und ist entsprechend nach § 34 BauGB nach Art und Maß der Nutzung und seiner Einfügung in die Örtlichkeit zu beurteilen.

Der Gemeinderat hatte 2014 beschlossen für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen und zuletzt zu Beginn des Jahres 2022 den Geltungsbereich erweitert. Das Planungsverfahren weist derzeit keinen Stand auf, weshalb eine Beurteilung derzeit nach § 34 BauGB erfolgt. Die Planungsziele aus dem Aufstellungsbeschluss und begonnenen Verfahren werden bei der Beurteilung hilfsweise hinzugezogen.

Ursprünglich wurde beantragt den bestehenden Bau der Verkaufs- und Lagerräume der Mühle umzubauen werden. Hier wurden im UG – OG Nebenräume, Abstellflächen und Keller geplant und im 2. Obergeschoss eine kleine Wohnung vorgesehen. Die Bausubstanz blieb nahezu unverändert bestehen.

Geplant ist nun die Flächen im Erdgeschoss und 1.Obergeschoss ebenfalls zu Wohnungen um zu nutzen. Da sich am Gebäude und seinem Erscheinungsbild nichts Wesentliches ändert und die Planungsziele eingehalten werden, kann dem Antrag auch während der Erstellung des Bebauungsplans zugestimmt werden.

Die Planungsziele definieren die Zahl auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit, die für die geplanten und bestehenden Nutzungen nachzuweisen sind. Die Gebäudehöhe ist durch den Bestand definiert. Die geplante Nutzungsänderung steht den Planungszielen insofern nicht entgegen. Dem Antrag kann zugestimmt werden.