

Beschlussvorlage

VBE/2705/2020/GBE

Beschluss der Gemeindevertretung Bentwisch über die Voranfrage: Ist die Umnutzung eines vorhandene Gebäudes (Doppelgarage) auf dem Grundstück 255/2 der Flur 1 Gemarkung Albertsdorf bauplanungsrechtlich zulässig?

Amt/Aktenzeichen: BuE /	Erstellungsdatum: 25.08.2020
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
16.09.2020	Bauausschuss Bentwisch
01.10.2020	Gemeindevertretung Bentwisch

Sachverhalt:

Der Gemeinde liegt im Rahmen der Beteiligung nach § 36 BauGB durch die Untere Bauaufsichtsbehörde die Voranfrage:
Ist die Umnutzung eines Gebäudes (Doppelgarage) auf dem Grundstück 255/2 der Flur 1 Gemarkung Albertsdorf bauplanungsrechtlich zulässig?
zur Stellungnahme vor.

Der Antrag enthält eine Begründung des Antrages mit dem folgenden Inhalt:

Am 15.01.2019 habe ich bereits eine Voranfrage zur Errichtung eines zweiten Wohnhauses auf dem Vorhabensgrundstück als Lückenbebauung zwischen Haus 5 und Haus 6 gestellt.

(Ihr AZ: 00332-19-15).

Dieses Vorhaben lehnten Sie (Untere Bauaufsichtsbehörde) mit der Begründung ab, dass dies

- 1. Die Verfestigung einer Splittersiedlung nach sich zieht.*
- 2. Die Auffüllung des bisher in Anspruch genommenen räumlichen Bereiches bedeutet und*
- 3. Vorbildwirkung entfaltet.*

Aus diesem Grund beantrage ich jetzt die Umnutzung eines vorhandenen Gebäudes auf dem Grundstück. Geplant ist die vorhandene Doppelgarage mit einer Grundfläche von 11m x 7,5 m = 82,5 m² in ein Wohnhaus um zu nutzen.

Die Garage besitzt jetzt ein Flachdach, welches durch ein Satteldach ersetzt werden soll, um zusätzlichen Wohnraum zu gewinnen ohne das Gebäude in der Grundfläche zu erweitern.

Alternativ wäre der Bau im Stile eines Bungalows mit geringer Grundflächenerweiterung denkbar.

Dieses Vorhaben würde keine Auffüllung des bisher in Anspruch genommenen räumlichen Bereiches bedeuten. Es kann keine Vorbildwirkung entfalten, da im gesamten zu betrachtenden Umfeld keine ähnliche Bebauung vorzufinden ist.

Zwar würde in dieser Splittersiedlung ein weiteres Wohngebäude dazukommen, eine optische Verdichtung des Außenbereichssplitters erfolgt damit jedoch nicht. Eine Zersiedlung durch hinzukommenden Gebäude lässt sich daraus auch nicht ableiten.

Wir sind immer noch bestrebt, dass Mehrgenerationswohnen im Lebensmittelpunkt meiner Oma und meines Vaters, auch wenn unser Wohngebäude historisch bedingt, dem Außenbereich zuzuordnen ist, zu ermöglichen.

Für uns bedeutet die, dass von meinem Kind bis zur Uroma die Familie füreinander da sein kann.

VBE/2705/2020/GBE

Ich bitte deshalb meinen Antrag (unter der Beachtung der von Ihnen vorgetragenen Ablehnungsgründe aus der 1. Voranfrage) zu genehmigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhabengrundstück, erschlossen von der Straße am Umspannwerk, liegt im Außenbereich und ist mit einem Wohnhaus sowie diversen Nebengebäuden bebaut. Auf dem angrenzenden Grundstück Flur 1 Gemarkung Albertsdorf, Flurstück 254/4 befindet sich ebenfalls ein Wohnhaus mit diversen Nebengebäuden.

Der Vorhabenstandort ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Eine Privilegierung des Antragstellers nach § 35 (1) BauGB ist den Antragsunterlagen nicht zu entnehmen. Damit richtet sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 35 (2) BauGB.

Danach können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn u.a. die Erschließung gesichert ist und das Vorhaben öffentlichen Belangen nicht entgegensteht.

Da der Flächennutzungsplan als öffentlicher Belang in diesem Bereich Ackerflächen ausweist, steht dieser dem Vorhaben entgegen.

Allerdings regelt § 35 Abs. 4 Punkt 5 Bau GB das Vorhaben

- die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu zwei Wohnungen,
- wenn das Gebäude zulässigerweise errichtet wurde,
- die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
- bei der Errichtung einer weiteren Wohnung diese vom Eigentümer bzw. seiner Familie selbst genutzt werden,

nicht entgegengehalten werden kann, dass die Umnutzung, der vorhandenen Doppelgarage in Wohnraum, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes widersprechen, die Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich sind.

Aus Sicht der Verwaltung wäre auf dieser Gesetzesgrundlage die Umnutzung der bestehenden Doppelgarage in Wohnraum für 1 weiteres Familienmitglied bauplanungsrechtlich zulässig.

Auf Grund der Örtlichkeit und der Tatsache dass eine Zustimmung ohne Vorbildwirkung für vergleichbare Anträge wäre (da diese Konstellation in näheren Umfeld nicht noch einmal vorhanden ist), könnte man auch zum Ergebnis kommen, dass dem Vorhaben nach § 35 (2) BauGB, sonstige Vorhaben im EINZELFALL unter dem Hinweis, dass die Regelungen des § 35 (4) Punkt 4 BauGB (Änderung oder Nutzungsänderung) zu berücksichtigen ist, zugestimmt werden kann.

Ob der Landkreis als Genehmigungsbehörde dieser Beurteilung folgen würde, bliebe abzuwarten.

Die Verwaltung kann der Gemeinde die Zustimmung zu dem Antrag empfehlen.

Stellungnahme des Bauausschusses:

Der Bauausschuss empfiehlt mit 7 Ja Stimmen dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu folgen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Bentwisch beschließt im Rahmen der Beteiligung nach § 36 BauGB durch die Untere Bauaufsichtsbehörde der Voranfrage:

Ist die Umnutzung eines vorhandenen Gebäudes auf dem Grundstück 255/2 der Flur 1 Gemarkung Albertsdorf bauplanungsrechtlich zulässig?

aus bauplanungsrechtlicher Sicht auf Grundlage des § 35 (2) BauGB in Verbindung mit § 35 (4) 4. BauGB das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

Davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung: