

Beschlussvorlage

VBE/2890/2021/GBE

Beschluss der Gemeindevertretung Bentwisch über die Voranfrage: Ist die Erweiterung des genehmigten Bestandswohngebäudes bauplanungsrechtlich nach § 35 (4) 5. BauGB bis zu 2 Wohnungen auf dem Flurstück 255/2 Flur 1 Gemarkung Alberstdorf zulässig?

| | |
|---|------------------------------|
| Amt/Aktenzeichen: BuE / VA Erw. Wohnhaus nach 35(4) | Erstellungsdatum: 22.09.2021 |
| Verfasser: Ines Patza | Status: öffentlich |

| | |
|-------------------|------------------------------|
| Beratungsfolge: | |
| Datum der Sitzung | Gremium |
| 13.10.2021 | Bauausschuss Bentwisch |
| 28.10.2021 | Gemeindevertretung Bentwisch |

Sachverhalt:

Der Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch liegt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB für das Flurstück 255/2 der Flur 1 Gemarkung Alberstdorf erneut eine Voranfrage mit folgender Fragestellung zur Klärung von Baurecht zur Stellungnahme vor: Ist die Erweiterung des genehmigten Bestandswohngebäudes bauplanungsrechtlich nach § 35 (4) 5. BauGB bis zu 2 Wohnungen auf dem Flurstück 255/2 Flur 1 Gemarkung Alberstdorf zulässig? Die Erweiterung ist nach § 35 (4) 5. B) angemessen und dient nach § 35 (4) 5. C) dem Eigentümer und seiner Familie.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhabengrundstück ist dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen. Die Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB.

Da es sich nicht um ein Vorhaben nach § 35 (1) BauGB (privilegierte Vorhaben) handelt, richtet sich die weitere Beurteilung nach § 35 (2) BauGB.

Danach können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung ist gesichert.

Bleibt das Entgegenstehen öffentlicher Belange. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde ist nach § 35 (3) BauGB u.a. als ein öffentlicher Belang anzusehen. Der Flächennutzungsplan weist im Bereich des Vorhabengrundstückes Fläche für Landwirtschaft aus.

Weiter darf das Vorhaben nicht zur Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung führen.

Allerdings benennt § 35 (4) BauGB 6 Tatbestände, denen nicht entgegengehalten werden kann, dass sie den Darstellungen des FNP oder eines Landschaftsplanes widersprechen, die natürliche Eigenart oder Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen – soweit sie im übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 (3) BauGB sind.

Der 5. Tatbestand dieser Aufzählung benennt: die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen

- a) Das Gebäude wurde zulässigerweise errichtet – diese Forderung erfüllt sich durch die ununterbrochene Nutzung des Gebäudes durch die Eigentümerin seit 1945, da damit das Gebäude dem Bestandsschutz unterliegt
- b) Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen – im Rahmen der Voranfrage ist dies noch nicht prüfbar, da kein konkretes Gebäude, sondern nur das Planungsrecht geprüft wird.
- c) Bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das

VBE/2890/2021/GBE

Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird – dieser Tatbestand ist erfüllt. Im Bestandswohnhaus wohnen die Eigentümerin und ihr Sohn, die durch die Erweiterung entstehenden 2 Wohnungen werden durch die Zwillingesenkel mit Familie genutzt.

Aus Sicht der Verwaltung sind die beantragten Vorgaben des § 35 (4) 5. a) bis c) erfüllt, so dass auf dieser Grundlage das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann.

Stellungnahme des Bauausschusses:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung mit 8 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

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

Ist die Erweiterung des genehmigten Bestandswohngebäudes bauplanungsrechtlich nach § 35 (4) 5. BauGB bis zu 2 Wohnungen auf dem Flurstück 255/2 Flur 1 Gemarkung Alberstdorf zulässig?

Die Erweiterung ist nach § 35 (4) 5. b) angemessen und dient nach § 35 (4) 5. c) dem Eigentümer und seiner Familie.

aus bauplanungsrechtlicher Sicht das gemeindliche Einvernehmen nach § 35 (2) in Verbindung mit § 35 (4) 5. BauGB zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Anlage/n

Flurkarte mit Markierung des Grundstückes