

Beschlussvorlage

VBE/1615/2022/GMÖ

Beschluss der Gemeindevertretung Mönchhagen über die Voranfrage zur Nutzungsänderung der Bestandsscheune mit Bestandsferienwohnung auf dem Flurstück 182/8 der Flur 1 Gemarkung Häschendorf zu Wohnen,

Amt/Aktenzeichen: BuE / VA Umnutzung Scheune und FE zu W	Erstellungsdatum: 14.07.2022
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
08.08.2022	Bauausschuss Mönchhagen
15.08.2022	Gemeindevertretung Mönchhagen

Sachverhalt:

Der Gemeindevertretung der Gemeinde Mönchhagen liegt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB, die Voranfrage zur Nutzungsänderung der Bestandsscheune mit Bestandsferienwohnung auf dem Flurstück 182/8 der Flur 1 Gemarkung Häschendorf zu Wohnen, zur Stellungnahme vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Vorhabenstandort ist dem unbeplanten Außenbereich der Gemeinde Mönchhagen zuzuordnen. Die Beurteilung erfolgt somit nach § 35 BauGB. Eine Privilegierung des Antragstellers nach § 35 (1) BauGB ist den Antragsunterlagen nicht zu entnehmen. Somit richtet sich die weitere Beurteilung nach § 35 (2) BauGB. Danach sind sonstige Vorhaben im Einzelfall zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt regelmäßig vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Gem. dem Flächennutzungsplan der Gemeinde ist dieser Bereich als Fläche für Landwirtschaft überplant.

Im Zuge der Berichtigung der Flächenangaben des Flurstückes durch das Katasteramt erfolgte im Jahr 2021 auch eine Korrektur der Nutzung. Vor der Zerlegung waren ausgewiesen: Wohnbaufläche und Campingplatz; nach der Zerlegung auf beiden neu entstandenen Flurstücken Gebäude mit Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen. Nun gibt die Ausweisung der vorgefundenen und im Liegenschaftskataster dokumentierten Nutzung des Grundstückes keinen Aufschluss auf das Baurecht. Allerdings bestätigt es die praktizierte Nutzung.

Nach § 35 (4) 5. BauGB kann der Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen nicht entgegengehalten werden, dass es:

VBE/1615/2022/GMÖ

- den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht,
 - die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt
- oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt:

5 a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden

5 b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und

5 c) das Gebäude wird vom Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt.

Gemäß den Angaben des Antragstellers ist dem so.

Allerdings wird hier nicht das Wohnhaus erweitert, sondern ein zweites Bestandsgebäude mit Ferienwohnungsanteil soll umgenutzt und erweitert werden.

Ferienwohnen ist eine Form des Wohnens mit weitaus größerem Einfluss auf den Außenbereich als Wohnen. Die Nutzungsänderung zu Wohnen und die Erweiterung der Wohnfläche im Bestandsgebäude führt zu keiner baulichen Erweiterung des Bestandes.

Unter der Maßgabe, dass der Nachweis erbracht wird, dass das Scheunengebäude und die Bestandsferienwohnung zulässigerweise errichtet wurde, empfiehlt die Verwaltung der Nutzungsänderung von FE-Wohnen in Wohnen und der Erweiterung dieser Bestandswohnung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Familie nach § 35 (4) 5. BauGB das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Aus der Zustimmung leitet sich kein Anspruch auf Ausbau der Erschließungsanlage ab.

Sollte der Nachweis der zulässiger weisen Errichtung nicht erbracht werden können, ist das Vorhaben nach § 35 (2) in Verbindung mit § 35 (3) BauGB abzulehnen.

Stellungnahme des Bauausschusses:

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mönchhagen beschließt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 Bau GB der Voranfrage zur Nutzungsänderung der Bestandsscheune mit Bestandsferienwohnung auf dem Flurstück 182/8 der Flur 1 Gemarkung Häschendorf zu Wohnen unter der Maßgabe, dass der Nachweis erbracht wird, dass das Scheunengebäude und die Bestandsferienwohnung zulässigerweise errichtet wurde, der Nutzungsänderung von FE-Wohnen in Wohnen und der Erweiterung dieser Bestandswohnung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Familie nach § 35 (4) 5. BauGB das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Sollte der Nachweis der zulässiger weisen Errichtung nicht erbracht werden können, wird das Vorhaben nach § 35 (2) in Verbindung mit § 35 (3) BauGB abgelehnt.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Anlage/n

Antragsunterlagen