

Beschlussvorlage

VBE/3056/2022/GBE

Beschluss der Gemeindevertretung Bentwisch zum Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen und Terrasse auf dem Flurstück 77/1 der Flur 1 Gemarkung Volkenshagen

Amt/Aktenzeichen: BuE / BA Neubau EFH, Volkenshagen	Erstellungsdatum: 15.11.2022
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge	
Datum der Sitzung	Gremium
24.11.2022	Gemeindevertretung Bentwisch

Sachverhalt:

Der Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch liegt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB, der Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 PKW-Stellplätzen und Terrassen auf dem Flurstück 77/1 der Flur 1 Gemarkung Volkenshagen zur Stellungnahme vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Vorhabenstandort ist dem unbeplanten Außenbereich der Gemeinde zuzuordnen.

Die Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich.

Da eine Privilegierung des Antragstellers nach § 35 (1) BauGB aus den Bauantragsunterlagen nicht zu entnehmen ist, richtet sich die weitere Beurteilung nach § 35 (2) BauGB.

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

Nach § 35 (3) BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben insbesondere

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Der Flächennutzungsplan wurde zu einer Zeit erstellt, zu der die beiden Gehöfte

1. des vorliegenden Bauantrages und
2. allen bekannt, Pathes Hof, im Bestand bereits vorhanden waren.

Pathes Hof hat sich, mit Genehmigung des Landkreises und im Einvernehmen mit der Gemeinde zu einem Pensionsstandort im Außenbereich entwickelt.

Die Betonung liegt auf ENTWICKLUNG.

Denn aus dem Belang des Flächennutzungsplanes, der in diesem Bereich Fläche für Landwirtschaft ausweist, ist diese zugelassen bauliche Entwicklung nicht abzuleiten.

Das Vorhabengrundstück unterliegt denselben Prüfbelangen. Nun könnten Sie sich als Gemeinde zurücklehnen und auf die Vorbildwirkung abstellen, lassen Sie uns jedoch eine bauplanungsrechtliche Wertung vornehmen.

Das Grundstück mit seiner Bebauung, als prägend zu bezeichnen: Wohnhaus, große Scheune und diverse Nebenanlagen.

Die Nutzung wurde nie aufgegeben. Eigentümer haben gewechselt.

Der Flächennutzungsplan stellt Fläche für Landwirtschaft dar.

Im Normalfall bedeutet dies, die Bestandsbebauung, die mit dem Merkmal „Fläche für Landwirtschaft“ überplant wurde, unterliegt dem Bestandsschutz, eine Entwicklung ist nicht gewollt. Schon gar nicht eine Entwicklung die den Punkten 2 bis 7 des Absatzes 3 BauGB entgegensteht.

Nun haben wir einen Antrag zu beurteilen, der den Rückbau des Bestandswohnhauses vorsieht, da eine ergebnisorientierte Sanierung im Bestand nicht zu erreichen ist, und an selber Stelle die Errichtung eines neuen Wohngebäudes vorsieht.

Das Ergebnis – keine Änderung des Ausgangszustandes. Das Grundstück wird von Wohnhaus, Scheune und diverse Nebenanlagen geprägt. Keine Entwicklung, keine hinzukommende Hauptnutzung (zweites Wohnhaus), keine Gefahr einer Splittersiedlung, da ein Wohnhaus noch keine Siedlung begründet, keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für Erschließung, Ver- und Entsorgung. Belange Naturschutz, Landschaftspflege – nicht betroffen. Keine Beeinträchtigung des Erholungswertes oder die Gefahr der Verunstaltung von Orts- oder Landschaftsbild.

Es widerspricht einzig der Darstellung des Flächennutzungsplanes der den Gebäudebestand als Fläche für Landwirtschaft überplant hat, um das gemeindliche Ziel zu definieren eine Entwicklung im Außenbereich zu verhindern.

Aber wir haben doch gerade festgestellt, dass keine Entwicklung erfolgt...

Ich wollte Ihnen mit dieser Darstellung noch einmal bewusst machen, was die Festlegungen im Flächennutzungsplan für Auswirkungen auf die Beurteilung von Vorhaben haben.

In unserem Fall lässt das Baugesetzbuch mit dem § 35 (4) 2. BauGB eine Tür dahingehend offen, dass der Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle, wenn das vorhandene Gebäude zulässigerweise errichtet wurde und Mängel und Missstände aufweist, nicht entgegengehalten werden kann, dass es der Darstellung des Flächennutzungsplanes oder Landschaftsplan oder der natürliche Eigenart der Landschaft widerspricht oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Da das beantragte Wohnhaus in seiner Kubatur sogar hinter dem Bestandsgebäude zurückbleibt (kein ausgebautes Dachgeschoss) und wie bereits dargestellt, die genannten Befürchtungen nicht erfüllt, empfiehlt die Verwaltung dem Vorhaben aus bauplanungsrechtlicher Sicht das gemeindliche Einvernehmen nach § 35 (2) in Verbindung mit Absatz 3 und 4 BauGB zu erteilen.

Der Antrag wird der Gemeindevertretung zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt, da der Antrag nach der Entscheidung über die Absage des Bauausschusses in der Verwaltung einging und eine turnusmäßige Beratung zur Verfristung der gemeindlichen Stellungnahme führen würde.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch beschließt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB, dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 PKW-Stellplätzen und Terrassen auf dem Flurstück 77/1 der Flur 1 Gemarkung Volkenshagen nach Rückbau des Bestandswohngebäudes aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach § 35 (2) in Verbindung mit Abs. 3 und 4 BauGB das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung

Antragsunterlagen (auf das Wesentliche reduziert)
Luftbild