

Beratungsunterlage

| | | | |
|------------|-----------------------|------------|-------------------------------|
| öffentlich | Technischer Ausschuss | 12.10.2021 | Beratung und Beschlussfassung |
|------------|-----------------------|------------|-------------------------------|

Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes

Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und Errichtung eines neuen Wohnhauses neben dem alten Standort auf der Flst.Nr. 850 der Gemarkung Ittendorf, Wirrensege 3

Planung

- Abriss Bestand
 - Wohnhaus, Maße ca. 15,3 auf 13,7 m
 - First Bestand ca. 10,10 m
- Neubau Wohnhaus
 - Lage: ca. 11 m nördlich des Bestands
 - Maße ca. 15 m auf 12 m
 - 2 bis 3 Vollgeschosse, Satteldach, DN 20
 - max. WH ca. 9,30 m
 - Balkone im Süden

Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 35 BauGB.

Bauvoranfrage

1. Darf das bestehende Gebäude (Grundfläche (GF) =195,02 m²) durch einen Neubau (GF=180,00 m²) ersetzt werden wie im Plan dargestellt?
2. Kann das Gebäude mit zwei Vollgeschossen auch als Gebäude entgegen § 35, Abs. 6 BauGB, als teilprivilegiertes Wohnhaus, unter der Berücksichtigung, dass der Weiler Wirrenseggel keine reine landwirt. genutzte Wohnbebauung hat, errichtet werden?
(Hinweis Stadtbauamt: Im Plan wurden 3 Geschosse dargestellt.)
3. Kann der Größe eines Neubaus von 12,00 m 15.00 m zugestimmt werden?
4. Kann der Traufhöhe von ca. 9,30 (von der tiefsten Stelle des best. Wohnhauses aus) zugestimmt werden?
5. Kann das Dach mit einer Neigung von 20° ausgeführt werden?
6. Können auf der Südseite Balkone, wie im Plan dargestellt, errichtet werden?

Stellungnahme der Verwaltung

Ein gemeindliches Einvernehmen stellt nach § 36 BauGB einen Teil des baurechtlichen Verfahrens dar. Die wirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Zusammenhänge werden durch das Landwirtschaftsamt geprüft. Eine Stellungnahme liegt hier noch nicht vor (Stand 29.09.2021). Auf Grund der gesetzlichen Fristen zum Einvernehmen kann nicht auf die Stellungnahme gewartet werden, da sonst das Einvernehmen der Gemeinde konkludent erteilt wird.

Die Ergebnisse der Stellungnahme werden durch das Baurechtsamt berücksichtigt. Erst nach Zustimmung der beteiligten Fachbehörden und der positiven Beurteilung durch das Baurechtsamt kann eine baurechtlich abschließende Baugenehmigung vorgenommen werden.

zu 1.

Gemäß der eingereichten Planung soll der Neubau als Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten genutzt werden.

Bei Vollerwerbsbetrieben mit Privilegierung können ein Betriebsleiterwohnhaus und ein Altenteiler zulässig sein. Ein Betriebsleiterwohnhaus ist bereits vorhanden, ein zusätzliches

Wohngebäude als Altenteiler wird nicht begründet und widerspricht in der geplanten Dimensionierung auch den Vorgaben von angemessener Wohn- u. Bürofläche.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für andere (auch mithelfende) Familienangehörige sowie sonstige Personen dient nicht dem landw. Betrieb und ist daher nicht privilegiert, sondern ein sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB. Diesem kann auf Grund der Vorgaben des Flächennutzungsplanes nicht zugestimmt werden (Einordnung als landwirtschaftliche Fläche, fällt unter "Beeinträchtigung öffentlicher Belange" § 35 (3) 1 BauGB).

Der Anwendung des § 35 (4) 2 b. über die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle auf Grund baulicher Missstände oder Mängel spricht entgegen, dass das Gebäude nicht oder nur teilweise für den Eigenbedarf genutzt werden soll und mit der geplanten Dimensionierung keine gleichartige Planung vorliegt (Planung muss im Bauvolumen, der Nutzung und Funktion dem früheren entsprechen).

Die Verwaltung sieht keine Privilegierung für das Vorhaben im Außenbereich und empfiehlt, die Frage mit nein zu beantworten.

zu 2.

Der Antragssteller bezieht sich auf den § 35 (6) BauGB (Außenbereichssatzung). Demnach kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, weiterer Wohnbebauung durch Satzung zustimmen.

Zwar können wenige bestehende Wohngebäude ausreichend sein, es darf aber keine Erweiterung der Splitterbebauung in den bislang nicht in Anspruch genommenen Außenbereich erfolgen. Es ist Aufgabe der Gemeinde, zum Schutz der öffentlichen Belange die Entwicklung und Verfestigung unorganischer Siedlungsstrukturen und damit die Zersiedelung des Außenbereichs zu verhindern.

Daneben muss auch die Außenbereichssatzung wie die Innenbereichssatzungen des § 34 mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies ist sie nur, wenn sie das Ergebnis einer ordnungsgemäßen Abwägung der Gemeinde zwischen öffentlichen und berührten privaten Belangen ist. Gemäß § 1 BauGB hat die Gemeinde Satzungen oder Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die vorliegende Planung von 2 bis 3 Wohneinheiten stimmt weder

mit den Zielen der örtlichen Bauleitplanung noch der übergeordneten Regional- und Flächennutzungsplanung überein.

Insofern empfiehlt die Verwaltung, die Frage mit nein zu beantworten.

zu 3.-6.

Auf Grund der vorherigen Ausführung wird empfohlen, auch diese Fragen mit nein zu beantworten.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss beantwortet die Fragen Nr. 1 - 6 der Bauvoranfrage gemäß § 35 Abs. 1 BauGB mit **nein**.

Anlage:

Wirrensegel 3 - TA 2021-10-12