

Vorlage Nr.: 2-BV/195/2021
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 07.01.2021
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohngebäude in der Münchener Str. 79, Fl.Nr. 854

Beratungsfolge:

Datum Gremium

19.01.2021 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt per Vorbescheid die Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohngebäude in der Münchener Str. 79, Fl.Nr. 854.

Geplant ist, das in diesem Grundstücksbereich befindliche Garagengebäude abzurechen und durch einen Wohnhausanbau zu ersetzen. Der Anbau soll dabei als Einfamilienhaus genutzt werden. Der 2-geschossige Anbau mit einer Fläche von 12 m x 7 m soll eine Wandhöhe von 2,91 m erhalten und liegt damit genauso hoch wie der Bestandsbau. Ein 2 m breiter Verbindungsbau verbindet den Anbau und das Bestandshaus im Dachgeschoss. Im Erdgeschoss ist hier ein Durchgang geplant. Die notwendigen 4 KFZ-Stellplätze (2 für den Bestand, 2 für den Anbau) sollen nun als offene Stellplätze hergestellt werden. Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Stichweg (Fl.Nr. 853). Eine Aussage, von wem der Anbau künftig genutzt werden soll sowie der Fahrradstellplatznachweis fehlen.

Das betroffene Grundstück liegt im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 BauGB. Es liegt kein privilegiertes Vorhaben nach Abs. 1 vor, das Vorhaben ist als sog. sonstiges Vorhaben nach Abs. 2 einzustufen. Ein sonstiges Vorhaben kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Öffentliche Belange werden u. a. dann beeinträchtigt, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Wohngebiet aus. Es besteht daher kein Widerspruch mit dem Flächennutzungsplan. Auch die Erschließung ist gesichert. Jedoch lässt das Vorhaben befürchten, dass sich eine Splittersiedlung verfestigt. Gemäß Abs. 4 kann den sonstigen Vorhaben jedoch nicht entgegengehalten werden, dass sie eine Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen, wenn ein Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen erweitert wird:

1. Das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
2. die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
3. bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Das Bestandsgebäude ist genehmigt und daher zulässigerweise errichtet worden. Die Erweiterung ist

aus Verwaltungssicht angemessen, da der Anbau nur ungefähr halb so groß ist wie der Bestandsbau und sich höhenmäßig an diesen angleicht. Eine Aussage, von wem der Anbau künftig genutzt werden soll fehlt. Diese ist nachzureichen.

Das Einvernehmen kann daher aus Verwaltungssicht nur vorbehaltlich dieses Nachweises erteilt werden. Der Fahrradstellplatznachweis ist mit dem Bauantrag einzureichen.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohngebäude in der Münchener Str. 79, Fl.Nr. 854 vorbehaltlich des Nachweises der künftigen Nutzung gem. §35 Abs. 4 Nr. 5 Buchst. c BauGB zu erteilen. Der Fahrradstellplatznachweis ist mit dem künftigen Bauantrag einzureichen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	FNP
Anlage 3	Übersichtsplan mit Ansicht