

Amt-Demmin-Land

Beschlussvorlage für Gemeinde Lindenberg

öffentlich

Stellungnahme der Gemeinde nach § 36 BauGB - Bauantrag Umbau eines Wohnhauses

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 11.03.2021
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 48/21/021

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Lindenberg (Entscheidung)	08.04.2021	Ö

Sachverhalt

Für das Flurstück 153, Flur 1, Gemarkung Lindenberg (Gehmkower Weg 11) wurde ein Bauantrag für den Umbau des Wohnhauses gestellt, nachdem die Bautätigkeit bei der Bauaufsichtsbehörde angezeigt wurde. Ein Bauantrag für das neu errichtete Nebengebäude/Garage wurde noch nicht eingereicht.

Gegenstand des vorliegenden Bauantrages ist ein Umbau des Wohnhauses. Die Unterlagen sind auszugsweise beigelegt. Die Gemeindevertreter können die vollständigen Bauantragsunterlagen bei der Bearbeiterin einsehen.

Der geplante Standort ist dem sog. Außenbereich zuzuordnen.

Die Gemeinde wird im Baugenehmigungsverfahren um das gemeindliche Einvernehmen gebeten. Das Einvernehmen darf gem. § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorliegend nur aus den sich aus § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) ergebenden Gründen versagt werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB. Sonstige Vorhaben können gem. § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn die Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Öffentliche Belange stehen den Vorhaben u.a. dann entgegenstehen, wenn sie beispielsweise den Belangen des Naturschutzes widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Die natürliche Eigenart der Landschaft wird geprägt von der naturgegebenen Art der Bodennutzung. Eine wesensfremde Bebauung des Außenbereichs soll verhindert werden. Aus diesem Grunde sind zumeist Vorhaben mit anderer als land- und forstwirtschaftlicher Zweckbestimmung unzulässig. Dies gilt insbesondere für neu zu errichtende Wohngebäude, Wochenendhäuser und gewerbliche Vorhaben.

Die Belange „Splittersiedlung“ und „Eigenart der Landschaft“ können sog. begünstigten Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 4 BauGB nicht entgegengehalten werden. Ein Anbau / Umbau an ein vorhandenes Wohnhaus gehört zu solchen begünstigten Vorhaben (§ 35 Abs. 4 Nr.5 BauGB). Dem beantragten Umbau des Wohnhauses als begünstigtes Vorhaben dürften nach Auffassung der Bearbeiterin keine öffentlichen Belange entgegengehalten werden können.

Die Antragsunterlagen zum Bestand entsprechen jedoch nicht dem tatsächlichen Altbestand des Wohnhauses, welches um ca. 1m kürzer und ca. 1m schmaler war.

Der Abriss und Neuerrichtung eines gleichartigen Wohnhauses, wie hier offenbar erfolgt, ist i.S.d. § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB jedoch nur dann begünstigt, wenn das alte Gebäude Mängel aufweist, seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt wurde und auch zukünftig genutzt wird. Dies ist hier nicht gegeben, da der Grundstückseigentümer das alte Haus gekauft, jedoch nie selbst genutzt hatte. Der Gesetzgeber wollte die vorgenannte Begünstigung nur auf die Fälle erstrecken, in denen der *bisherige* Eigentümer und Nutzer einen Neubau beabsichtigt, weil das Wohnhaus Mängel aufweist, um eine Nutzung als Wohngrundstück auch weiterhin zu ermöglichen.

Daher kann dem bereits umgesetzten Vorhaben zumindest die Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft als öffentlicher Belang entgegengehalten werden. Dies führt zur Unzulässigkeit des Vorhabens.

Zu dem beantragten Vorhaben kann die Gemeinde das Einvernehmen erteilen, da dafür die Zulässigkeit gegeben wäre. Dem tatsächlich errichteten Vorhaben stehen jedoch öffentliche Belange entgegen. Aus diesem Grund kann die Gemeinde das Einvernehmen versagen. Der Landkreis als Baugenehmigungsbehörde wäre verpflichtet, ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen zu ersetzen.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Lindenberg versagt gem. § 36 BauGB das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für den Umbau des Wohnhauses auf dem Flurstück 153, Flur 1, Gemarkung Lindenberg, da die Antragsunterlagen nicht dem tatsächlich errichteten Bauvorhaben entsprechen und dem tatsächlich errichteten Bau öffentliche Belange entgegenstehen.

alternativ:

Die Gemeindevertretung Lindenberg erteilt gem. § 36 BauGB das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für den Umbau des Wohnhauses auf dem Flurstück 153, Flur 1, Gemarkung Lindenberg.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	Auszug Bauantrag (öffentlich)
---	---------------------------------