

<b>VORLAGE an:</b>	Gemeinderat	<b>AZ.:</b> BA 21/18-FI <b>Bearbeiter:</b> Frau Fluri
<b>SITZUNG am:</b>	20. August 2018	<b>Art:</b> öffentliche Sitzung des Gemeinderates
<b>TOP 6:</b>	Bauvoranfrage über den Anbau an das bestehende Wohnhaus auf Flst.Nr. 123, Köchlinstr. 1	

### **I. Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt im so genannten „Außenbereich im Innenbereich“ und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Freifläche besonderer Bedeutung ausgewiesen.

Seitens der Gemeinde ist in diesem Flächenbereich eine Straßenunterführung der Bahn geplant. Eine konkretisierte Planung liegt derzeit nicht vor.

2009 und 2010 sowie 2017 wurden für die Bauvoranfragen auf dem Nachbargrundstück Flst.Nr. 123/1 das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Im Widerspruchsverfahren wurde die Entscheidung bestätigt.

Auf dem Baugrundstück soll ein Anbau erfolgen. Der neu entstehende Wohnraum wird über eine Diele sowie den gemeinsamen Technikbereich verbunden. Zusätzlich werden Räume des Erdgeschoßes im Bestand noch zum neu entstehenden Wohnraum dazugehören.

Eine eigenständige zweite Wohnung wird im Ober- und Dachgeschoßbereich entstehen.

Diese soll familienintern zur Verfügung gestellt werden. Hier wird dringend Wohnraum benötigt.

### **II. Würdigung der Verwaltung:**

Die Überprüfung der Bauvorlagen ergab, dass sich der geplante Anbau im Außenbereich befindet . .

Im Außenbereich sind nach § 35 BauGB nur privilegierte Bauvorhaben zulässig. Diese sind in § 35 Abs. 1 abschließend genannt.

Gem. § 35 Abs. 2 können sonstige Bauvorhaben auch im Einzelfall zugelassen werden, wenn Ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist.

Gem. § 35 Abs. 3 liegen unter anderem Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Bauvorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Dies ist hier der Fall.

Im Flächennutzungsplan springt die Ausweisung der bebaubaren Fläche vom Teilbereich von Flst.Nr. 127/2, Hermann-Burte-Str. 24 b zurück. Dies ist der Planungsabsicht einer Bahnunterführung geschuldet.

Es ist weiterhin anzumerken, dass eine Befürwortung des Vorhabens eine Präzedenzfallwirkung für den umgebenen Bereich darstellt.

Das in einem anderen Bauvorhaben erteilte Einvernehmen in Bezug einer Außenbereichsbebauung im Rahmen eines Wohnhausanbaues bezog sich lediglich auf einen Bereich von gesamt 41,25 m<sup>2</sup>. Hiervon entfielen 14,5 m<sup>2</sup> auf den Wohnbereich, die restliche Fläche betraf einen überdachten Freisitz.

Hinweis: Im Falle einer Genehmigung des Vorhabens wäre zu prüfen ob noch KAG bzw. Erschließungsbeiträge anfallen.

Es ergeht folgender Beschlussvorschlag:

**III.  
Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB **nicht.**



S. Fluri  
Bauamt



J. Multner  
Bürgermeister





