



Aktenzeichen: 614/re

Datum: 05.03.2020

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Flomersheim Planungs- und Umweltausschuss

**Flomersheim, Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Wohnhausanbaus im Außenbereich, Flurstück 688/2**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Das Einvernehmen zum beantragten Wohnhausanbau wird versagt, § 36 (2) BauGB i. V. mit § 35 BauGB. Das Vorhaben ist planungsrechtlich nicht zulässig.

**Beratungsergebnis:**

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

## **Begründung:**

### **1. Bauvorhaben**

Die Bauherren planen die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes, das mit einer Verbindung an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 688/2 in Flomersheim errichtet werden soll. Dabei werden circa 125 m<sup>2</sup> Fläche durch den Anbau versiegelt.

### **2. Planungsrechtliche Beurteilung**

#### **2.1 Bauvoranfrage ist nicht hinreichend bestimmt.**

Die Bauvoranfrage vom 16. November 2018 ist bereits nicht hinreichend bestimmt und deswegen zurückzuweisen. Es fehlt eine im Sinne von § 72 LBauO formulierte und hinreichend konkrete Frage zu einem einzelnen Vorhaben.

Mit Schreiben vom 16. November 2018 wurden Lagepläne übersandt. Hinzugesetzt war, es sei beabsichtigt, das vorhandene Wohnhaus in der Raiffeisenstraße 56 in nördlicher Richtung anzubauen. Das vorhandene Wohnhaus sei an der Straßenseite 2-geschossig. Der Anbau ebenfalls 2-geschossig, mit einem Flachdach geplant. Die Anbindung zum vorhandenen Wohnhaus erfolge im Obergeschoss. Mit Schreiben vom 28. Mai 2019 wurde ein geänderter Lageplan übersandt, ohne eine Fragestellung zu einem Vorhaben zu formulieren. Mit Schreiben vom 15. Oktober 2019 haben die Bauherren die Auffassung äußern lassen, ein Anspruch auf Genehmigung bestünde nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4 Zf. 5 BauGB. Das Vorhaben befinde sich im Außenbereich und solle von Familienmitgliedern genutzt werden. Es gehe darum, Wohnraum für eine junge Familie zu schaffen, die bereits eine kleine Wohnung im Dachgeschoss des Haupthauses besitze und nunmehr – frisch verheiratet – den Wunsch habe, die familiäre Zukunft zu planen und die vorhandene Wohnung in einem Anbau zu erweitern, um auch Kinderwünsche umsetzen zu können. Eine Frage zu dem Vorhaben, die die bauordnungsrechtliche oder die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens betrifft, wurde nicht konkret gestellt. Auf Nachfrage vom 29. Februar 2020 ließen die Bauherren mitteilen, dass geklärt werden solle, ob das Vorhaben an dieser Stelle planungsrechtlich zulässig sei, womit grundsätzlich zumindest eine Frage formuliert war. Allerdings war ergänzend darauf hingewiesen, dass sich der planungsrechtliche Umfang aus dem abgeänderten Antrag der Bauvoranfrage vom 28. Mai 2019 ergebe. Mit sachlich gebotenen Änderungen, was das Maß der geplanten Überbauung betreffe, bestehe gegebenenfalls Einverständnis. Durch weitere E-Mail vom 2. März 2020 ließen die Bauherren mitteilen, noch nicht die Frage der Art des Anbaus beantwortet zu haben. Bei dem Wohnhausanbau handele es sich lediglich um folgende Räume, die im Anbau untergebracht werden sollen: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad und ein Arbeitszimmer, gegebenenfalls noch Abstellräume. Wenn aber zu Änderungen Einverständnis besteht, die das Maß der geplanten Überbauung betreffen, wird letztlich nicht ein konkretes Vorhaben, sondern eine Bandbreite von Vorhaben bezeichnet, die nicht hinreichend bestimmt sind und deswegen keine verbindliche Beurteilung zulassen. Ferner soll einerseits ein Wohnhausanbau erfolgen, aber andererseits sollen nur bestimmte Räume wie Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad und ein Arbeitszimmer, gegebenenfalls noch Abstellräume

planungsrechtlich beurteilt werden. Damit ist nicht hinreichend definiert, ob letztlich ein bloßer Anbau an das bestehende Wohnhaus erfolgt, was nach dem Lageplan nicht nahelegt, da eine vergleichsweise große und separate Grundfläche mit einer vergleichsweise schmalen Verbindung zu dem bestehenden Wohnhaus dargestellt ist. Gegen ein separates Wohnhaus, das an das bestehende Haus mit einer Verbindung angebaut werden soll, spricht die Aufzählung der Räume, die mangels Küche und Wohnzimmer grundsätzlich keine separate Wohnung ergeben.

Selbst wenn die Auslegung der Bauvoranfrage auf die Art des Vorhabens in Verbindung mit dem im Grundriss eingetragenen Lageplan reduziert würde, wäre die Frage nicht hinreichend konkret, da offenbliebe, ob bei dem Begriff des Wohnhausanbaus beabsichtigt ist, einen Anbau an das vorhandene Wohnhaus oder ein separates Wohnhaus zu errichten, das mittels Anbau (Verbindungssteg o. A.) mit dem vorhandenen Wohnhaus verbunden wäre. Mangels Konkretheit ist die Bauvoranfrage zurückzuweisen.

## **2.2 Vorhaben ist planungsrechtlich nicht zulässig.**

Sollte die Bauvoranfrage hinreichend bestimmt sein, wäre das Vorhaben der Art und gegebenenfalls dem Maß der Bebauung nach nicht planungsrechtlich zulässig:

Das Grundstück Raiffeisenstraße 56 befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und stellt das letzte bebaute Grundstück östlich der Raiffeisenstraße in Flomersheim dar, sodass sich das Vorhaben, welches sich nördlich anschließen soll, nicht im Innenbereich befindet. Denn „grundsätzlich endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil mit der letzten Bebauung. Die sich ihr anschließenden selbstständigen Flächen gehören zum Außenbereich.“ (Kommentar BauGB Söfker, Rn. 25) Grundstücks- und Parzellengrenzen sind für die Beurteilung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nicht einzubeziehen. Der Grundstücksbereich stellt auch keine Baulücke dar (vgl. ebd.), da er lediglich im südlichen Bereich an Wohnbebauung grenzt. Der Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten.

Die Bauherren haben die Annahme des Außenbereichs letztlich durch die von Herrn Architekten Bogusch formulierte Bauvoranfrage vom 15. Oktober 2019 bestätigt. Die Bauherren berufen sich auf eine planungsrechtliche Zulässigkeit für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 i. V. m § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB. Danach kann sonstigen Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich i. S. d. § 35 Abs. 3 BauGB sind. Dies gilt u. a. für die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:

- a) Das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden.
- b) Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und

- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Diese Regelung findet jedoch nur für Vorhaben Anwendung, die dem Außenbereich i. S. v. § 35 BauGB zuzurechnen sind. Das vorhandene Wohnhaus Raiffeisenstraße 56 reiht sich jedoch in die Bebauung entlang der Raiffeisenstraße an und ist das letzte in der Reihe. Als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils i. S. v. § 34 BauGB kann aber eine Ausnahmvorschrift für Außenbereichsvorhaben (§ 35 Abs. 4 BauGB) keine Anwendung finden.

Selbst wenn das vorhandene Wohnhaus, zu dem ein weiteres Vorhaben hinzugefügt werden soll, im Außenbereich läge, wäre das neue Vorhaben planungsrechtlich nicht zulässig. Gemäß § 35 Abs. 4 BauGB sind bestimmte Erweiterungen von vorhandenen Wohngebäuden im Außenbereich begünstigt. Die Vorschrift verfolgt den Zweck, entsprechend den Wohnbedürfnissen der Bewohner eines im Außenbereich gelegenen Wohngebäudes an diesem Erweiterungen zuzulassen, die insbesondere auch den heutigen Anforderungen entsprechen.

Die Bauherren haben nicht dargelegt, dass die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB erfüllt sind. Es ist schon fraglich, ob das geplante Vorhaben erschlossen ist. Ferner ist nicht dargelegt, dass das vorhandene Gebäude zulässigerweise errichtet wurde.

Ob die Erweiterung angemessen ist, haben die Bauherren ebenfalls nicht dargelegt. Letztlich ist aber nur die Erweiterung eines Wohngebäudes teilprivilegiert. Das Vorhaben wird als Wohnhausanbau bezeichnet. Konkret handelt es sich aber um einen vergleichsweise großen Baukörper, nicht um einen unmittelbaren Anbau. Vielmehr ist eine Art Verbindungsbau zwischen dem bestehenden Wohnhaus und dem neu geplanten Wohngebäude vorgesehen. Nach dem textlichen Teil der Bauvoranfrage vom 15. Oktober 2019 heißt es zwar, dass Wohnraum für eine junge Familie geschaffen werden soll, die bereits eine kleine Wohnung im Dachgeschoss des Haupthauses besitze und nunmehr plane, die vorhandene Wohnung in einem Anbau zu erweitern.

Wie die Erweiterung konkret geplant ist, wird nicht beschrieben. Nach der Darstellung im Lageplan soll das geplante Wohnhaus über eine Grundfläche verfügen, die für ein eigenes Wohngebäude in der näheren Umgebung typisch ist. Das Vorhaben ist laut Plandarstellung als zweigeschossiges Gebäude geplant, das eine Grundfläche von 125 qm besitzt.

Die eigentliche Verbindung zwischen dem bestehenden Gebäude und dem geplanten Wohnhaus ist ein bloßer Verbindungsteil. Das eigentliche Wohnhaus ist eher als Neuerrichtung eines weiteren Gebäudes anzusehen. In der Rechtsprechung und in der Literatur ist entschieden, dass die Errichtung eines weiteren Gebäudes, auch wenn dieses mit dem vorhandenen Gebäude baulich verbunden ist, keine Erweiterung im Sinne von § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB darstellt (Dürr, in: Brügelmann, BauGB, § 35 Rn. 152 m. w. N.). Laut der Kommentierung Ernst/Zinkhahn/Bielenberg liegt eine Erweiterung nicht mehr vor, wenn ein zweites Wohngebäude räumlich abgesetzt als eigenständige bauliche Anlage errichtet wird. Ein zweites Bauwerk ist anzunehmen, wenn das neue Gebäude mit dem vorhandenen Wohngebäude zwar durch ei-

nen Zwischentrakt verbunden ist, von ihm aber konstruktiv unabhängig und räumlich von diesem abgesetzt ist und selbständig genutzt werden kann.

Damit liegen die Voraussetzungen einer Teilprivilegierung nicht vor. Vielmehr darf das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans nicht widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft nicht beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung nicht befürchten lassen sowie im Übrigen außenbereichsverträglich sein. Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich eine Grünfläche dar, wie Anlage 2 zu entnehmen ist. Ferner drängt sich eine Außenbereichsverträglichkeit im Übrigen nicht auf. Somit ist das Vorhaben nicht zulässig.

## STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Luftbild
- Auszug Regionalplan
- Lageplan Bauvorhaben