Gremium:	Sitzungsart:	Zuständigkeit:	Datum:
Gemeinderat Bell	öffentlich	Entscheidung	23.03.2023

Verfasser: Paul Serebrov	Fachbereich 4
---------------------------------	----------------------

Tagesordnung:

Einvernehmen gemäß § 36 BauGB; Bauantrag über die Erweiterung eines genehmigten Betriebsleiterwohnhauses mit Dorfladen um ein Keller- und Obergeschoss in Bell, Flur: 6, Flurstück: 241/1

Ausschließungsgründe nach § 22 GemO liegen für folgende Personen vor, so dass diese an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt haben:

Sachverhalt: Der Bauherr reichte am 26.01.2023 einen Bauantrag für die Erweiterung eines genehmigten Betriebsleiterhauses mit Dorfladen um ein Keller- und Obergeschoss bei der Verbandsgemeindeverwaltung ein. Die Pläne und Berechnungen sind als Anlage beigefügt.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Aufgrund der Lage des Bauvorhabens befindet sich das Grundstück auch nicht im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, sodass das Vorhaben nach § 35 BauGB (Außenbereich) bewertet wird.

Der Außenbereich soll im Grundsatz von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Sofern es sich um privilegierte Vorhaben nach § 35 Absatz 1 BauGB handelt, können diese zugelassen werden. § 35 Absatz 1 BauGB regelt die zulässigen privilegierten Vorhaben.

Vorliegend könnte hier Nr. 1 zutreffend sein, sodass das Vorhaben zulässig ist, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Beeinträchtigung öffentlicher Belange:

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn einer der in §35 Absatz 3 Nr. 1-8 BauGB genannten Punkte zutrifft. Wobei diese Aufzählung des Absatzes 3 nicht abschließend ist.

Der Flächennutzungsplan weist die o.g. Parzelle als Fläche mit dem Verwendungszweck „Acker“ aus. Jedoch ist die Bedeutung der Darstellung im Flächennutzungsplan bei einem privilegierten Vorhaben, wie bereits oben ausgeführt, eingeschränkt. Denn solche Vorhaben sind planartig dem Außenbereich zugewiesen. Daher stehen sie den Darstellungen im Flächennutzungsplan nur insoweit entgegen, als das der Flächennutzungsplan für den vorgesehenen Standort eine konkrete andere Planung vorsieht. Privilegierte Vorhaben überwinden demnach regelmäßig sonstige im Außenbereich berührte öffentliche Belange.

Somit ist festzuhalten, dass nach Abwägung, keine öffentlichen Belange, durch das geplante Bauvorhaben entgegenstehen. Weitere öffentliche Belange die dem Vorhaben entgegenstehen könnten sind nicht erkennbar.

Ausreichende Erschließung:

Das Grundstück ist wegemäßig erschlossen.

Landwirtschaftlicher Betrieb:

Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz hatte mit Schreiben vom 10.08.2018 für die Erweiterung einer Lagerhalle positive Stellungnahme abgegeben.

Land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient:

Nach § 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB muss das Vorhaben dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Die dienende Funktion setzt eine bestimmte funktionale Beziehung des Vorhabens zum Betrieb voraus. Das Vorhaben muss demnach einen sachlichen Zusammenhang mit der land- und forstwirtschaftlichen betriebenen Tätigkeit haben. Darunter ist auch zu verstehen, dass ein vernünftiger Landwirt dieses Vorhaben mit etwa dem gleichen Verwendungszweck und mit gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde und das Vorhaben durch diese Zuordnung zu dem konkreten Betrieb auch äußerlich erkennbar geprägt wird.

Die Errichtung des Wohnhauses wurde bereits genehmigt. Der Bauherr beabsichtigt das Wohnhaus um ein Keller- und Obergeschoss zu erweitern.

Untergeordneter Teil der Betriebsfläche:

Diese Voraussetzung ist gegeben, da das o.g. Vorhaben nur eine untergeordnete Rolle auf dem landwirtschaftlichen Hof spielt.

Der Bau- und Vergabeausschuss der Gemeinde Bell hat nach § 36 BauGB i.V.m. § 35 BauGB über das gemeindliche Einvernehmen am 17.03.2023 den Sachverhalt vorberaten. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsunterlagen ist das Ergebnis der Vorberatung noch nicht bekannt.

Hinweis zur Finanzierung:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt das gemeindliche Einvernehmen für die Erweiterung eines genehmigten Betriebsleiterwohnhauses mit Dorfladen um ein Keller- und Obergeschoss in Bell, Außenbereich, (Gemarkung Bell, Flur 6, Flurstück: 241/1) gem. § 36 BauGB i.V.m. § 35 BauGB

zu erteilen.

zu versagen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnungen
Stimmenenthaltungen