

## Gemeinde Pinnow

|                                                                                                                                                                                                              |                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>                                                                                                                                                                                      | <b>Vorlage-Nr:</b> BV Pin GV 744/22<br><b>Datum:</b> 24.11.2022<br><b>Status:</b> öffentlich |
| <b>Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag BA 221077</b><br><b>Anbau einer Wohnung an ein vorhandenes Wohnhaus</b><br><b>Gemarkung Pinnow, Flur 2, Flst. 161/16 (An der Crivitzer Chaussee 5 in Pinnow)</b> |                                                                                              |
| <b>Fachbereich:</b> Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung<br><b>Sachbearbeiter/-in:</b> Frau Siraf                                                                                                          |                                                                                              |

|                                                                                                                             |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Beratungsfolge (Zuständigkeit)                                                                                              | Sitzungstermin |
| Ausschuss für Bau, Umwelt-, Verkehrs- und Ordnungsangelegenheiten der Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow (Entscheidung) |                |

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Auf o.g. Flurstück ist der Anbau einer Wohnung an ein vorhandenes Wohnhaus geplant. (sh. Anlage).

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Das beantragte Vorhaben zählt nicht zu den nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 bis 8 BauGB privilegierten Vorhaben.

Nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB ist die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- 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.

Das ist vorliegend nicht der Fall.

Entsprechend der Antragsunterlagen besitzt das vorhandene Wohnhaus eine Wohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup>. Der Anbau soll zweigeschossig mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> errichtet werden. Auf Grund des erheblichen Bauvolumens ist die beantragte Erweiterung, im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude, nicht angemessen / untergeordnet.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall auch so genannte sonstige Vorhaben zugelassen werden, soweit keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Gem. § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB liegt insbesondere eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn das Vorhaben u. a. die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Das ist vorliegend der Fall.

Weiterhin hätte eine Genehmigung der Erweiterung des bestehenden Wohnhauses durch einen unverhältnismäßig großen Anbau eine negative Vorbildwirkung für die anderen Außenbereichsgrundstücke zur Folge. Ähnliche Bauwünsche anderer Bauherren wären auf Grund des Gleichbehandlungsgrundsatzes nicht zu verhindern.  
Somit beeinträchtigt das Vorhaben öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB.

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB ist bis zum 12.01.2023 erforderlich.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Anlage/n:**

Antragsunterlagen

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeinde Pinnow erteilt nicht das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag BA 221077 für den Anbau einer Wohnung an ein vorhandenes Wohnhaus auf dem Flst. 161/16 der Flur 2 in der Gemarkung Pinnow.

Begründung:

Das beantragte Vorhaben zählt nicht zu den nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 bis 8 BauGB privilegierten Vorhaben

Das Vorhaben erfüllt nicht die Zulässigkeitsvoraussetzungen eines begünstigten Vorhabens nach § 35 Abs. 4 BauGB.

Das Vorhaben beeinträchtigt öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB.