

Gemeinde Pinnow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Pin GV 788/23 Datum: 26.05.2023 Status: öffentlich
Gemeindliches Einvernehmen zum Bauvorbescheid BV 230061 Renovierung Einfamilien-Wohnhaus Gemarkung Pinnow, Flur 2, Flst. 291/2 (Sukower Chaussee 9 in Pinnow)	
Fachbereich: Bauamt Sachbearbeiter/-in: Frau Siraf	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Umwelt-, Verkehrs- und Ordnungsangelegenheiten der Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow (Entscheidung)	15.06.2023

Sachverhaltsdarstellung:

Auf o.g. Flurstück ist die Renovierung eines Einfamilien-Wohnhauses 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. 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. 1 BauGB liegt insbesondere eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Das ist vorliegend der Fall.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Pinnow ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

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.

Gem. § 35 Abs. 4 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben, denen die vorgenannten Beeinträchtigungen öffentlicher Belange nicht entgegengehalten werden können. Hierzu zählen z.B. unter bestimmten Voraussetzungen

- die Nutzungsänderung von Gebäuden aus privilegierten Vorhaben,
- die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes (zulässigerweise errichtet, Nutzung durch Eigentümer u.a.),

- die Änderung erhaltenswerter, das Bild der Kulturlandschaft prägender Gebäude
- die verhältnismäßige Erweiterung zulässigerweise errichteter Gebäude

Das vorliegende Vorhaben fällt nicht unter die Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB.

Eine Genehmigung hätte eine negative Vorbildwirkung für andere Außenbereichsgrundstücke zur Folge. Ähnliche Bauwünsche anderer Bauherren wären auf Grund des Gleichbehandlungsgrundsatzes nicht zu verhindern.

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB ist bis zum 17.04.2023 erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:

Antragsunterlagen

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Pinnow empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorbescheid BV 230061 für die Renovierung eines Einfamilien-Wohnhauses auf dem Flst. 291/2 der Flur 2 in der Gemarkung Pinnow nicht zu erteilen.

Begründung:

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

Das Vorhaben beeinträchtigt öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 und 7 BauGB.

Das beantragte Vorhaben zählt nicht zu einem Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB.



Anlage 1

Fragestellung:

Ist das dargestellte Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig?

Darf das alte Bauernhaus modernisiert und zu Wohnzwecken genutzt werden?

Erläuterung:

Es handelt sich um ein bestehendes Ziegelhaus aus dem 19. Jahrhundert. Das Haus wurde früher als Wohnhaus genutzt und hatte noch einen integrierten Schweinestall, steht aber seit einigen Jahren leer.

Das Anwesen gehört einer Familie aus Pinnow, wobei das direkt daneben stehende, dazu gehörende Gebäude von der Mutter der Antragstellerin bewohnt wird. Insofern wäre es für die Antragsteller und ihre Kinder hilfreich, das Nebengebäude renovieren und bewohnen zu dürfen, so dass die Familie in Nachbarschaft wohnen kann.

Die Vorstellung ist, das Haus aus dem 19. Jahrhundert in seinen Grundzügen, den Außenmaßen und dem Erscheinungsbild zu erhalten, es aber wärmedämmtechnisch auf den neuesten Stand zu bringen.

Das Gebiet um das Haus selbst wurde leider als Außenbereich definiert, es liegt kurz hinter der Grenze der Gemeinde Zietlitz am Ende der durch Einfamilienhäuser geprägten Zietlitzer Straße. Da die anderen Häuser an der Straße aber zur Gemeinde Zietlitz gehören und dieses letzte Gehöft zur Gemeinde Pinnow, zählt es im Gegensatz zu den anderen Wohnhäusern nicht mehr in den Innenbereich.

Ansichten



Ansicht Südost



Ansicht Nordost

Ansichten



Ansicht Nordwest



Ansicht Südwest