

<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend: 62 Bauordnungsamt</p> <p>Beteiligt: FB 6A Baurecht, Zentrale Vergabe- und Beschaffungsstelle</p>	<p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2021/4228-62</b></p> <p>Status:                      öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:          879/18</p> <p>Datum:                      26.05.2021</p> <p>Referent:                  Thomas Beese</p>						
<p><b>Beseitigung des zu Wohnzwecken errichteten Anbaus</b></p> <p><b>Sachstandsbericht</b></p> <p><b>Bamberg, Gackensteinweg 12</b></p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 40%;">Gremium</td> <td style="width: 40%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>09.06.2021</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	09.06.2021	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
09.06.2021	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme					

## I. Sitzungsvortrag:

### Kurzbeschreibung:

Für das Grundstück Fl. Nr. 3458 der Gemarkung Bamberg wurde am 21.09.1950 eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Gartenhauses erteilt. Nach Erkenntnisstand der Verwaltung wurde das Gebäude danach jahrzehntelang genehmigungskonform als Wochenendhaus genutzt.

Im Jahr 2014 kam das Gebäude in neue Eigentümerhände. Die neuen Eigentümer haben das Gebäude als Dauerwohnsitz bezogen. Dies stellte eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar, die bis heute weder beantragt noch genehmigt worden ist. Im Frühjahr 2018 haben die jetzigen Eigentümer an der Nordwestseite des Bestandsgebäudes einen zusätzlichen Anbau in Winkelform errichtet, um nach eigenen Angaben zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Auch dieses Vorhaben wurde weder beantragt noch genehmigt.

*Größe des Bauvorhabens:*

Breite: 4 m / 6 m    Länge: 10,5 m    Höhe: 3 m

*Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO*

bereits ausgeführt:  ja       nein  
Antragseingang:    nicht vorhanden  
vollständig:        ---

### Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

*Außenbereich* (§ 35 BauGB)

Das Grundstück liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Der nördlich des Grundstücks liegende Bereich des Bebauungsplans 10 C – 18 A endet mit der Bebauung der Häuserzeile an der Wildensorger Straße. Der Bereich des Bebauungsplans 27 A im Süden des Grundstückes endet genau an der Grundstücksgrenze (Anlage 1).

Im Außenbereich ist ein Bauvorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB im Regelfall nur zulässig, wenn es als sog. „privilegiertes Vorhaben“ zu qualifizieren ist (§ 35 Abs. 1 Nrn. 1-8 BauGB). Dies ist bei dem bereits errichteten Hausanbau nicht der Fall.

Somit ist der Anbau als „sonstiges Vorhaben“ gem. § 35 Abs. 2 BauGB zu prüfen. Solche Bauvorhaben sind nur im Einzelfall zulässig und nur dann, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Die Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist im vorliegenden Fall gegeben:

Gemäß § 35 Abs. 3 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere dann vor, wenn das Bauvorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Dies ist vorliegend der Fall, da der Flächennutzungsplan, Teilplan „Landschaftsplan“, in diesem Bereich eine eingeschränkt zugängliche Grünfläche darstellt. Dadurch soll nach dem Willen des Stadtrates vermieden werden, dass die Bebauung auf die landschaftlich bedeutenden Flächen in Richtung Altenburg ausgeweitet wird. Als landschaftliches Gliederungselement sind Teile des Grundstückes als Fläche mit besonderer Bedeutung für den Bodenschutz dargestellt.

Zudem lässt der Anbau die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten (Art. 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB). Die Verfestigung einer Splittersiedlung kann zu befürchten sein, wenn damit ein Vorgang zu missbilligender unorganischer Besiedlung eingeleitet oder verstärkt wird. Vorliegend ist außer dem Wochenendhaus noch keine weitere bauliche Anlage im Anschluss hieran vorhanden. Der Anbau würde eine nicht zu übersehende Vorbildwirkung entfalten, wodurch der vorhandene Siedlungssplitter verstärkt werden würde (vgl. BVerwG Beschl. v. 10.11.2010 – 4 B 45.10). Das Vorhaben ist daher auch materiell rechtswidrig.

### **Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:**

*Nachbarzustimmung:*     ja:             nein:             entbehrlich, da nicht genehmigungsfähig

*Bußgeldverfahren wurde eingeleitet*                     ja             nein, ist vorgesehen

Die Stadtverwaltung informiert mit diesem Sitzungsvortrag den Stadtrat über den Sachstand bezüglich des ohne Baugenehmigung zu Wohnzwecken errichteten Anbaus auf dem Grundstück Gackensteinweg 12 anlässlich des fraktionsübergreifenden Antrags der Grünen Bamberg-, SPD-, CSU/BA-, BBB-, und FDP-BuB-FW-Stadtratsfraktion vom 31.03.2021 (Antrag Nummer 2021-112), (Anlage 4).

### **II. Beschlussvorschlag:**

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Sitzungsvortrag zur Kenntnis
2. Der fraktionsübergreifende Antrag der Grünen Bamberg-, SPD-, CSU/BA-, BBB-, und FDP-BuB-FW-Stadtratsfraktion vom 31.03.2021 (Antrag Nummer 2021-112) ist damit geschäftsmäßig behandelt.

### III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

x	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

**Anlage/n: (Die Anlagen 01 - 03 sind aus Datenschutzgründen für die Öffentlichkeit nicht sichtbar.)**

01 Objektive Abgrenzung zwischen Außen- und Innenbereich

02 Foto Anbau Talseite

03 Foto Anbau Bergseite

04 Antrag der Grünen Bamberg-, SPD-, CSU/ BA-, BBB- und FDP-BuB-FW-Stadtratsfraktion vom  
31.03.2021

#### **Verteiler:**

Fachbereich 6A

Amt 30

Amt 38

Fraktion Grünes Bamberg

Antrag der SPD Fraktion, der CSU/ BA

Fraktion, der BBB Fraktion und FDP-BuB-FW Fraktion.

Die Stadt Bamberg duldet die Herstellung und Nutzung des Anbaus im Anwesen Gackensteinweg 12 der Eheleute Löhr und schließt mit den Eheleuten Löhr eine Duldungsvereinbarung, die besagt, dass die Duldung sich nur auf die Eheleute Löhr und deren direkte Abkömmlinge bezieht. Bei einer Vermietung oder einem Verkauf an Dritte erlischt die Duldung.

Es wird die Behandlung im zuständigen Bau und Werkssenat beantragt.

#### Begründung

Die Eheleute Löhr haben im Norden ihres Anwesens einen Anbau errichtet, der für ihre Kinder gedacht ist.

Wegen des Anbaus erging durch die Verwaltung eine Abrissverfügung gegen die seitens der Eheleute geklagt wurde. Das Verfahren endete mit der Erledigung der Hauptsache durch übereinstimmende Erledigungserklärung der Parteien. Der Prozessverlauf ist der Stadt Bamberg bekannt

Um eine pragmatische Lösung zu erreichen und ein langwieriges Verfahren bezüglich einer Baugenehmigung zu vermeiden, soll die Verwaltung die Nutzung und die Herstellung des Anbaus dulden, beschränkt auf die Eheleute Löhr und deren Abkömmlinge.

Mit einer solchen Verfahrensweise erfolgt eine schnelle Lösung im Interesse aller Beteiligten.

Die Antragsteller gehen davon aus, dass ein Fall des §34 BbauG und nicht des §35 BBauG gegeben ist und Baurecht besteht, will aber durch Einräumung einer Duldung erreichen, dass eine einvernehmliche Regelung erfolgt.

P. Anna  
O. Pfeiffer

162

Wolfgang Schenker