

# Beschlussauszug

## Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Schmiechen vom 17.06.2024

---

Ö 7      Bauantrag: Umbau der "Plankmühle" zu Wohnungen, Plankmühle 1

---

**Status:** öffentlich/nichtöffentlich      **Beschlussart:** ungeändert beschlossen  
**Zeit:** 19:30 - 22:15      **Anlass:** Sitzung  
**Raum:** Gastraum der Schmiechachhalle  
**Ort:** Gaststätte Schmiechachhalle  
**Vorlage:** 2024/5847 Bauantrag: Umbau der "Plankmühle" zu Wohnungen, Plankmühle 1

---

### Sachverhalt:

#### I. Beschreibung des Vorhabens

Die Plankmühle soll zu Wohnungen umgebaut werden. Auf der Südseite werden die bestehenden Satteldachgauben entfernt, es wird eine Flachdachgaube eingebaut. Der bestehende Balkon wird entfernt, es wird im Süden ein erdgeschossiger Anbau mit Flachdach (ein Zimmer mit 22,80 m<sup>2</sup>) erstellt. Ansonsten sind keine weiteren Änderungen in der Gebäudekubatur vorgesehen. Der Umbau betrifft nur den östlichen Gebäudeteil des Gebäudes. Dort werden 2 zusätzliche Wohnungen eingebaut (Whg. 1 im EG+OG = 313 m<sup>2</sup>, Whg. 5 im DG mit 59,80 m<sup>2</sup>).

#### II. Fiktionsfrist

Eingang: [28.05.2024](#)

Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: [27.07.2024](#)

Nächste Gemeinderatssitzung: [19.07.2024](#)

#### III. Nachbarbeteiligung

Es gibt zwei baurechtliche Nachbargrundstücke, beide Grundstücke sind ebenfalls im Besitz des Bauherrn.

### Rechtlich/fachliche Würdigung:

Um als ein "im Zusammenhang bebauter Ortsteil" zu gelten, welcher nach § 34 BauGB beurteilt wird, muss eine Siedlung den Eindruck einer Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermitteln, die Siedlung muss ein gewisses Gewicht/Größe haben und den Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur aufweisen. Nach Einschätzung der Verwaltung treffen diese Kriterien für die Gebäudeansammlung an der Plankmühle nicht zu. Da es dort auch keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan gibt, ist das Bauvorhaben nach

§ 35 BauGB als Bauvorhaben im Außenbereich zu beurteilen. Das Landratsamt vertrat bei diversen Bauvorhaben im Bereich der Plankmühle in den letzten Jahrzehnten ebenfalls diese Auffassung, alle Bauvorhaben wurden bislang nach § 35 BauGB beurteilt.

Ohne Privilegierung i.S.d. § 35 Abs. 1 BauGB ist das Vorhaben als „sonstiges Vorhaben im Außenbereich“ nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Sonstige Vorhaben im Außenbereich können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Da es sich um ein Bestandsgebäude handelt und sich bereits im westlichen Gebäudeteil Wohnungen befinden, ist eine Genehmigung hier zu vertreten.

Für die beiden Wohnungen werden laut Bauantrag insgesamt 3 Stellplätze hergestellt. Die GaStV sieht die Errichtung von 1 Stellplatz je Wohneinheit vor. Der Stellplatznachweis ist somit erbracht.

Da der geplante Anbau direkt auf der vorhandenen Brücke über die Paar errichtet wird und die Paar somit überbaut wird, sollte auf wasserrechtliche Belange hingewiesen werden. Da die Abstandsflächen folglich auch auf der kompletten öffentlichen Wasserfläche liegen, wurde eine Abweichung von den Abstandsflächen beantragt. Das Grundstück auf der anderen Paarseite, auf dem sich die Abstandsflächen des Anbaus auch noch zum Teil befinden, ist auch im Eigentum des Bauherrn.

Bei der Plankmühle handelt es sich um ein Baudenkmal (Mühlengebäude, zweieinhalbgeschossiger Satteldachbau, Ende 19. Jh., Aktennummer D-7-71-163-17). Mit dem Bauantrag wurde auch ein Maßnahmenkatalog für die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis eingereicht. Denkmalschutzrelevante Aspekte werden von der Fachbehörde im Landratsamt beurteilt, es kann auf denkmalschutzrelevante Belange hingewiesen werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

**Ausgaben:**

Einmalig (brutto): €  
Jährlich (brutto): €

**Einnahmen:**

Einmalig (brutto): €  
Jährlich (brutto): €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

---

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Schmiechen erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da das Vorhaben als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB zulässig ist, da öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist.

Bezüglich dem Anbau über der Paar bzw. auf der Paarbrücke wird auf wasserrechtliche Belange und auf abstandsflächenrelevante Belange verwiesen.

Da es sich um ein Baudenkmal (Mühlengebäude, Aktennummer D-7-71-163-17) handelt, wird auf denkmalschutzrelevante Belange verwiesen.

---

**Abstimmungsergebnis:**

11:0