

Ausschuss für Stadtentwicklung	21.01.2015
--------------------------------	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	769/2014-6
Stand	11.12.2014

Betreff Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung eines landwirtschaftlich genutzten Geräteschuppens zu einer altengerechten Wohnung

Sachverhalt

Grundstück:	Gemarkung Merten, Flur 17, Flurstück 373, Unter dem Lindchen
Bauvorhaben:	Nutzungsänderung eines landwirtschaftlich genutzten Geräteschuppens zu einer altengerechten Wohnung
Bauleitplanung:	Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft
Landschaftsplan:	keine besondere Schutzausweisung, Entwicklungsziel 1a (Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft)
Erschließung:	ist gesichert

Stellungnahme:

Der Geräteschuppen wurde 1982 für einen landwirtschaftlichen Betrieb genehmigt. Der Betrieb wurde zum 31.12.2012 aufgegeben. Der Antragsteller beabsichtigt nun im Geräteschuppen eine altengerechte Wohnung einzurichten.

§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB setzt folgendes fest: Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind: die Nutzungsänderung eines landwirtschaftlich genutzten Gebäudes unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse

der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich,

Die oben genannten Voraussetzungen werden erfüllt. Punkt g) ist im Baugenehmigungsverfahren per Baulast zu sichern. Die Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde steht noch aus.

Die Verwaltung beabsichtigt, für das Vorhaben gemäß § 35 (4) BauGB einen positiven Vorbescheid zu erteilen, sobald das Benehmen mit der Unteren Landschaftsbehörde hergestellt ist.

Anlagen zum Sachverhalt

- FNP
- Lageplan
- Grundriss
- Ansichten