

Ausschuss für Stadtentwicklung	19.08.2015
--------------------------------	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	374/2015-6
Stand	10.06.2015

Betreff Mitteilung betr. Bauantrag zur Nutzungsänderung eines landwirtschaftlich genutzten Lagers zu einer Wohnung

Sachverhalt

Grundstück:	Gemarkung Merten, Flur 23, Flurstück 12, Holzweg 14
Bauvorhaben:	Nutzungsänderung eines landwirtschaftlich genutzten Lagers zu einer Wohnung, Anbau eines Balkons
Bauleitplanung:	Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft
Landschaftsplan:	Landschaftsschutzgebiet, Entwicklungsziel 1a (Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft)
Erschließung:	ist gesichert

Stellungnahme:

Das Lager wurde 1961 als Geräteraum für einen landwirtschaftlichen Betrieb genehmigt. Der Betrieb wird in 1-2 Jahren aufgegeben. Das Lager ist für den noch geführten landwirtschaftlichen Betrieb nicht mehr erforderlich. Der Antragsteller beabsichtigt nun im Lagergebäude eine Wohnung einzurichten und einen Balkon anzubauen.

§ 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) wird vor Erteilung einer Baugenehmigung per Baulast gesichert. Die Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde steht noch aus.

Die Verwaltung beabsichtigt, für das Vorhaben gemäß § 35 (4) BauGB eine Baugenehmigung zu erteilen, sobald das Benehmen mit der Unteren Landschaftsbehörde hergestellt ist und alle erforderlichen Baulasten eingetragen sind.

Anlagen zum Sachverhalt

- Landschaftsplan
- Flächennutzungsplan
- Lageplan
- Erdgeschoss, Obergeschoss