

Ausschuss für Stadtentwicklung	21.10.2015
--------------------------------	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	484/2015-6
Stand	24.08.2015

**Betreff Mitteilung betr. Bauantrag zur Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Betriebs in Gewerbe (Gastronomie, Hotel etc.)**

**Sachverhalt**

Grundstück:	Gemarkung Merten, Flur 16, Flurstück 14, 15 und 16, Händelstraße 45
Bauvorhaben:	Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Betriebs in Gewerbe (Gastronomie, Hotel etc.)
Bauleitplanung:	Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft
Landschaftsplan:	ohne besondere Schutzausweisung, Entwicklungsziel 2 (Erhaltung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen)
Erschließung:	ist gesichert

**Baurechtliche Bewertung:**

Die Eigentümer haben 1984 einen landwirtschaftlichen Betrieb zur Rinderhaltung gegründet und diesen bis zuletzt 2002 sukzessive erweitert. Teile des Betriebs waren auch eine Gastronomie zur Vermarktung der erzeugten landwirtschaftlichen Produkte sowie einige Hotelzimmer für Urlaub auf dem Bauernhof. Der gesamte Gebäudebestand wurde in mehreren Abschnitten seit 1984 bis 2002 nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für einen landwirtschaftlichen Betrieb genehmigt. Der landwirtschaftliche Betrieb wurde Ende 2010 aufgegeben.

Nunmehr möchte der Sohn die Gebäude für einen gastronomischen Betrieb, also nicht mehr landwirtschaftlich, sondern gewerblich nutzen. Die Nutzung der einzelnen Gebäude bleibt erhalten, sie dienen jedoch nicht mehr einem landwirtschaftlichen Betrieb. Die verbleibende Tierhaltung soll eine untergeordnete Funktion eines Streichelzoos für die Gäste der Gaststätte und des Hotels bekommen.

§ 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 aufgebene 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**

Flächennutzungsplan  
Landschaftsplan  
Luftbild  
Lageplan