

Ausschuss für Stadtentwicklung	10.10.2018
--------------------------------	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	677/2018-6
Stand	12.09.2018

Betreff Mitteilung betr. Bauantrag zur Nutzungsänderung einer landwirtschaftlich genutzten Halle zu einer Wohnung mit Errichtung einer Dachgaube

Sachverhalt

Grundstück:	Gemarkung Merten, Flur 17, Flurstück 156, Unter dem Lindchen 5, 7
Bauvorhaben:	Nutzungsänderung einer landwirtschaftlich genutzten Halle zu einer Wohnung, Errichtung einer Dachgaube
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:

Die Gerätehalle wurde 1988 für einen landwirtschaftlichen Betrieb genehmigt. Der Betrieb wurde inzwischen aufgegeben. Der Antragsteller (Sohn des ehemaligen Landwirts) beabsichtigt nun, in der Halle eine Wohnung für seine Familie einzurichten. Hierfür soll in einem Teilbereich eine Zwischendecke eingezogen werden. Zudem soll zur Herstellung einer ausreichenden lichten Höhe für die Kinderzimmer eine Gaube errichtet werden.

§ 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:

- das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück, (Voraussetzung derzeit ausgesetzt)
- das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- 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 der Baugenehmigung per Baulast gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Die Verwaltung ist deshalb verpflichtet, für das Vorhaben gemäß § 35 (4) BauGB eine Baugenehmigung zu erteilen.

Anlagen zum Sachverhalt

Flächennutzungsplan
Landschaftsplan
Lageplan
Ansichten