

**Sitzungsvorlage Nr. 0591/2014**



<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Anhörung	Ortschaftsrat Asperglen	15.05.2014	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	20.05.2014	öffentlich

**Bauvoranfrage: Nutzungsänderung und Sanierung der bestehenden Gebäude /  
Neubau Wohnhaus, Talblick 35 in Necklinsberg**

**Beschlussvorschlag**

1. Das Einvernehmen der Gemeinde zu der angefragten Nutzungsänderung des Stallgebäudes und des Geräteschuppens sowie zur Sanierung der bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Talblick 35 wird nach § 35 Abs. 2 i.V.m. § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB hergestellt.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde zu einem eventuellen Wohnhausneubau an gleicher Stelle auf dem Grundstück Talblick 35 wird analog zu § 35 Abs. 2 i.V.m. § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB hergestellt, sofern im nachfolgenden Baugesuch gravierende Mängel in der Bausubstanz nachgewiesen werden.

**Sachverhalt**

Das landwirtschaftliche Anwesen Talblick 35 wird seit vielen Jahren nicht mehr genutzt. Es wurde deshalb angefragt, ob es einer anderen Nutzung zugeführt werden kann.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Wohnhaus

Das Wohnhaus soll saniert werden. Um zwei Vollgeschosse zu erhalten und die Dachfläche für eine Solar- oder Photovoltaikanlage nutzen zu können, ist evtl. ein Pultdach vorgesehen. Wenn sich die Bausubstanz des Gebäudes allerdings als zu schlecht erweist, ist ein Neubau in gleicher Größe geplant.

Stallgebäude

Nach einer Renovierung sollen in einem Teil des Stallgebäudes Sozialräume für Mitarbeiter und Auszubildende entstehen (Toiletten, Dusche, Aufenthaltsraum). Der andere Teil soll zum Unterstellen der entsprechenden Maschinen für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb dienen.

#### Scheune

Hier ist eine private Pferdehaltung vorgesehen.

#### Außenbereich

Im Außenbereich sind keine baulichen Veränderungen geplant. Die Grünflächen sollen für die Pferdehaltung genutzt werden. Des Weiteren ist beabsichtigt, die vorhandenen Streuobstbäume zu erhalten und die zum Teil verwilderten landwirtschaftlichen Flächen und den Wald zu pflegen. Das Wohnhaus und der Stall sollen zum Außenbereich hin durch weitere heimische Streuobstbäume und Sträucher abgegrenzt werden.

Das Grundstück Talblick 35 liegt im Außenbereich. Die baurechtliche Beurteilung richtet sich somit nach § 35 des Baugesetzbuches.

Das Bauvorhaben ist, als sonstiges Vorhaben nach § 35 Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen. Bei den sonstigen (= nicht privilegierten) Vorhaben sind einzelne in § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 6 BauGB genannte Vorhaben erleichtert zulässig. Ihre erleichterte Zulässigkeit besteht darin, dass ihnen nicht entgegengehalten werden kann, 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.

Zu den erleichtert zulässigen Vorhaben gehört nach § 35 Absatz 4 Ziffer 1 die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 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 Betriebes,
- 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 auf-gegebene Nutzung vorzunehmen.

Außerdem zu den erleichtert zulässigen Vorhaben nach § 35 Absatz 4 Ziffer 2 gehört die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
- c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die geplante Nutzung des bisherigen und seit vielen Jahren ungenutzten landwirtschaftlichen Anwesens wird begrüßt.

Für die Nutzungsänderung des Stallgebäudes in Räume für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb sowie des Geräteschuppens in einen Pferdestall und für die Sanierung des Wohngebäudes liegen die Voraussetzungen des § 35 Absatz 4 Ziffer 1 BauGB vor.

Insbesondere bleibt die äußere Gestalt der Gebäude im Wesentlichen bestehen. Nach der Kommentierung zum Baugesetzbuch ist die Entkernung von Räumen oder Gebäudeteilen, die Ersetzung maroder Teile des Bauwerks (z.B. Dachstuhl; einzelner, ggf. auch tragender Mauern) vom Sinngehalt der Vorschrift gedeckt. Hiernach ist ein eventuell geplantes Pultdach auf dem Wohngebäude zur Anpassung an die heutigen Wohnverhältnisse zulässig. Der Buchstabe c) der Ziffer 1 wurde in Baden-Württemberg für nicht anwendbar erklärt, so dass die bereits seit vielen Jahren aufgegebene Nutzung keinen Hinderungsgrund darstellt. Da die Gebäude selbst Bestandteil der bisherigen Hofstelle sind, stehen diese auch in unmittelbarem räumlich-funktionalen Zusammenhang des Betriebes. Die Verpflichtung, dass keine Neubebauung an anderer Stelle erfolgt, kann z.B. über eine Baulast übernommen werden.

Für eine eventuelle Neuerrichtung des Wohngebäudes an gleicher Stelle liegen die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB nur teilweise vor. Nach Buchstabe b) muss das Gebäude gravierende, das Gebäude erheblich beeinträchtigende Mängel aufweisen. Bei einem Neubau sind diese Mängel im nachfolgenden Baugesuch nachzuweisen. Die Voraussetzung, dass das Gebäude seit längerer Zeit (mind. 4 Jahre) vom Eigentümer genutzt wird, ist nicht erfüllt. Sollte das Gebäude jedoch tatsächlich gravierende Mängel aufweisen, ist auch eine vorübergehende Nutzung des Gebäudes zur Erfüllung dieser Voraussetzung nicht zumutbar, so dass aus Sicht der Verwaltung auch ein sofortiger Neubau gerechtfertigt erscheint.

Das Bauvorhaben ist zulässig, da über die in Absatz 4 des Baugesetzbuches genannten öffentlichen Belange, welche dem Bauvorhaben nicht entgegengehalten werden dürfen, keine weiteren öffentlichen Belange beeinträchtigt werden. So gehen von dem Bauvorhaben weder schädliche Umwelteinwirkungen aus, noch sind unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen erforderlich.

Die Entwässerung ist anhand eines Entwässerungsplans im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Anlage/n:  
1 Lageplan