

Sitzungsvorlage Nr. 1023/2015



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	19.01.2016	öffentlich

Abbruch Gewächshäuser, Nutzungsänderung und Aufstockung Wohnhaus, Am Bahnhof 2 in Oberndorf

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde zur beantragten Nutzungsänderung und Aufstockung des Wohnhauses, Am Bahnhof 2, wird nach § 35 Absatz 2 in Verbindung mit Absatz 4 Nr. 1 des Baugesetzbuches hergestellt.

Sachverhalt

Das landwirtschaftliche Anwesen Am Bahnhof 2 wird bereits seit längerem nicht mehr entsprechend seiner ursprünglichen Bestimmung als Gärtnerei genutzt. Lediglich die Wohnung in einem Teilbereich des landwirtschaftlichen Gebäudes wird bewohnt. Es wurde deshalb angefragt, ob es einer anderen Nutzung zugeführt werden kann.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Wohnhaus

Im vorhandenen Gebäude ist vorgesehen, anstelle der Lager- und Arbeitsräume eine zweite Wohnung einzubauen. Um im Bereich der neuen Wohnung ein zweites Geschoss zu erhalten, ist die Errichtung eines Kniestockes und damit verbunden eine Erhöhung des Daches geplant. Die Frishöhe wird dadurch um rund 1,20 m erhöht.

Gewächshäuser

Die vorhandenen Gewächshäuser sollen abgebrochen werden.

Das Grundstück Am Bahnhof 2 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 aufgegebene Nutzung vorzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die geplante Nutzungsänderung des bisherigen und seit längerer Zeit gering genutzten landwirtschaftlichen Anwesens wird begrüßt.

Für die Nutzungsänderung und Aufstockung des Wohngebäudes liegen die Voraussetzungen des § 35 Absatz 4 Ziffer 1 BauGB vor.

Insbesondere bleibt die äußere Gestalt des Gebäudes auch nach der Aufstockung im Wesentlichen bestehen. Da das Gebäude selbst Bestandteil der bisherigen Hofstelle ist, stehen diese auch in unmittelbarem räumlich-funktionalen Zusammenhang des Betriebes. Mit dem geplanten Einbau einer weiteren Wohnung sind zukünftig zwei Wohneinheiten vorhanden. Dies entspricht ebenfalls den Vorgaben. Die Verpflichtung, dass keine Neubebauung an anderer Stelle erfolgt, kann z.B. über eine Baulast übernommen werden.

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 erfolgt über die vorhandene Kleinkläranlage.

Anlage/n:
1 Schnitt + 4 Ansichten
Lageplan Am Bahnhof 2