



Sitzungs-Vorlage

Amt / Aktenzeichen III/60 / 63.20.01	öffentlich	Vorlage 2009/007	Datum 07.01.2009
---	------------	---------------------	---------------------

BERATUNGSFOLGE					
Gremium	Termin	EST	Beratungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Planungsausschuss	27.01.2009				

**Bauanträge für die Nutzungsänderung von ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden, Brock 53
- Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens**

Beschlussvorschlag:

Zu den folgenden Nutzungsänderungen von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden auf der Hofstelle Brock 53 wird das Einvernehmen gem. § 36 (1) i. V. m. § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB erteilt:

- Errichtung einer Wohneinheit in einem Gebäudeteil des Hauptgebäudes
- Errichtung einer Wohneinheit in der Scheune
- Errichtung von Seminarräumen im ehemaligen Tennenbereich des Hauptgebäudes
- Errichtung von Büro- und Ausstellungsflächen im ehemaligen Schweinestall

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Keine

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja [] nein [X]

Sachdarstellung:

Die landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle Brock 53 ist aufgegeben worden. Die neuen Eigentümer beantragen folgende Nutzungsänderungen für die leer stehenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude:

1. Errichtung einer Wohneinheit in einem Gebäudeteil des Hauptgebäudes

In diesem Gebäudeteil soll im Erd- und Obergeschoss eine Wohnung mit einer Wohnfläche von insgesamt rd. 185 m² entstehen.

2. Errichtung einer Wohneinheit in der Scheune

In der ehemaligen Scheune ist die Einrichtung einer Wohnung mit einer Wohnfläche von rd. 110 m² vorgesehen.

3. Errichtung von Seminarräumen im ehemaligen Tennenbereich des Hauptgebäudes

Der neue Eigentümer ist als Handelsvertreter für Werkzeugmaschinen für die Metallverarbeitung tätig. Die ehemalige Tenne soll als Seminarraum für Einweisungsseminare und zu Verkaufsschulungen genutzt werden. Nach der Betriebsbeschreibung werden diese Veranstaltungen im Bedarfsfall mehrmals monatlich mit bis zu 20 Personen durchgeführt.

4. Errichtung von Büro- und Ausstellungsflächen im ehemaligen Schweinestall

In dem ehemaligen Schweinestall sollen zukünftig Kunden beraten und dort ausgestellte Werkzeugmaschinen vorgeführt werden. Für den Verkauf ist dort die Einrichtung von zwei Büros vorgesehen.

Die von den beantragten Nutzungsänderungen betroffenen Gebäude / -teile sind in dem beigegefügt Lageplan entsprechend der vorstehenden Nummerierung kenntlich gemacht.

Die beantragten Nutzungsänderungen sind als Außenbereichsvorhaben nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB ermöglicht mit Blick auf den Strukturwandel in der Landwirtschaft die Umnutzung von leer stehenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden zu Gewerbe- und Wohnzwecken. Diese Entprivilegierung durch Nutzungsänderung muss außenbereichsverträglich sein, ist nur einmal möglich und an folgenden Voraussetzungen geknüpft:

- a) Bei dem umzunutzenden Gebäude muss es sich um ein Gebäude mit erhaltenswerter Bausubstanz handeln.

- b) Die äußere Gestalt des Gebäudes muss im Wesentlichen erhalten werden. Geringfügige notwendige Änderungen an der Gebäudeaußenhaut, wie z. B. die Schaffung von Tür- und Fensteröffnungen oder untergeordnete Dachausbauten, stehen diesem Grundsatz nicht entgegen.
- c) Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung darf nicht länger als sieben Jahre zurückliegen. Diese 7-Jahres-Frist war bis zum 31.12.2008 durch Landesgesetz aufgehoben, gilt aber ab dem 01.01.2009 wieder. Bei den vorliegenden Anträgen ist die Frist außer acht zu lassen, da die Antragstellung im Jahr 2008 erfolgte.
- d) Das Gebäude muss vor mehr als 7 Jahren zulässigerweise, d. h. mit Baugenehmigung, errichtet worden sein.
- e) Das Gebäude muss in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes stehen.
- f) Bei einer Entprivilegierung sind je Hofstelle höchstens drei Wohnungen zulässig.
- g) Der Bauherr muss eine Verpflichtung (Baulast) übernehmen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene landwirtschaftliche Nutzung vorzunehmen.

Die beantragten Nutzungsänderungen erfüllen die vorstehenden Voraussetzungen. Der Außenbereichserlass mit den Grundsätzen zur planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben im Außenbereich stellt hinsichtlich gewerblicher Nutzungsänderungen klar, dass z. B. Nutzungen wie landwirtschaftliche Lohnunternehmen oder kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe als außenbereichsverträglich einzustufen sind.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu den beantragten Nutzungsänderungen zu erteilen.

Bürgermeister

Fachbereichsleiter

Sachbearbeiter
