

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/599/2020/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
21.09.2020	Ortschaftsrat Zollenreute	Ö	Entscheidung
23.09.2020	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 6.5 Einbau von zwei Wohnungen in ehemaligen Wirtschaftsteil Zollenreute, Mochenwanger Straße 46, Flst. Nr. 176 Bauvoranfrage</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für den Einbau von zwei Wohnungen in ehemaligen Wirtschaftsteil auf dem Grundstück Flst. Nr. 176, Mochenwanger Straße 46 in Zollenreute.</p> <p>Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude wurde als Bauernhaus mit Ökonomieteil errichtet. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde vor längerer Zeit aufgegeben.</p> <p>Der Antragssteller möchte mit seiner Bauvoranfrage folgende Frage beantwortet haben: Ist der Einbau von zwei Wohnungen in den ehemaligen Wirtschaftsteil des Gebäudes genehmigungsfähig?</p> <p>Bei der Sanierung und Umnutzung wird auf die Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes/ Gestaltwertes des Fachwerkgebäudes geachtet.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Außenbereich Rechtsgrundlage: § 35 BauGB Gemarkung: Zollenreute Eingangsdatum: 04.08.2020</p> <p>Das Grundstück Flst. Nr. 176, Mochenwanger Straße 46, welches bebaut werden soll, befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB.</p> <p>Am 29.11.1996 wurde vom Antragssteller der Bauantrag für den Bau eines Einfamilienhauses mit Carport und Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 176 gestellt. Die Baurechtsbehörde hat sich mit Schreiben vom 10.01.1997 gegen das Bauvorhaben ausgesprochen. Das Gebäude würde zur Erweiterung und Verfestigung der bereits an der Mochenwanger Straße vorhandenen Splittersiedlung führen.</p> <p>Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt</p> <p>Eine Privilegierung als land-/forstwirtschaftlicher Betrieb nach § 35 BauGB liegt nicht vor.</p> <p>Bei der nun vorliegenden Bauvoranfrage handelt es sich um die Sanierung und Nutzungsänderung eines vorhandenen Wohn- und Wirtschaftsgebäude.</p> <p>Gemäß § 35 Abs. 4 BauGB kann der Änderung eines bisherigen land- bzw. forstwirtschaftlichen Gebäudes nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart</p>			

der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind. Dies liegt vor, wenn:

- a) das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt,
- d) das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden ist,
- e) das Gebäude im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs steht,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle entstehen und
- g) es eine Verpflichtung übernommen wird, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich.

Nach Auffassung der Verwaltung liegen die oben genannten Voraussetzungen für eine Änderung der Nutzung vor.

Grundsätzlich ist eine Nutzung des Ökonomieteils zur Instandhaltung des Wohn- und Wirtschaftsgebäude wünschenswert. Gemäß dem Kenntnisstand der Verwaltung steht das Gebäude nicht unter Denkmalschutz.

Ergebnis

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussantrag:

Der Ortschaftsratsrat Zollenreute erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.

Anlagen: Übersichtsplan, Lageplan, Antrag auf Bauvorbescheid, Fotos

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 10.09.2020