



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0494/2023		Datum: 11.09.2023	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 1135-23	
Betreff:			
Zulassung eines Vorhabens (Hofsanierung und Nutzungsänderung Wohnen) im Außenbereich als Ausnahme nach §35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauBG			
Gremienweg:			
26.09.2023	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP öffentlich		<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt der Zulassung der geplanten Hofsanierung und Erschaffung zusätzlichen Wohnraums im Außenbereich auf der Grundlage der §35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauBG zu.

Aktenzeichen	01135-23
Vorhaben	Voranfrage bzgl. Hofsanierung
Grundstück	Koblenz, Kniebreche
Gemarkung	Niederberg
Flur	138
Flurstück	186/137 187/137

Begründung:

Der bestehende landwirtschaftliche Hof wird vom Bauherren nur noch nebenerwerblich betrieben. Der Nebenerwerb soll auch für die nächsten Jahre beibehalten werden. Die baulichen Anlagen des ursprünglichen Vollerwerbsbetriebs werden nicht mehr vollumfänglich für die Landwirtschaft benötigt und sollen daher einer anderen Nutzung zugeführt werden. Das bestehende Wohngebäude, welches mit Stall und Scheune baulich verbunden ist, soll aufgestockt werden. Der anschließende ehemalige Stall soll kernsaniert und umgebaut werden, die anschließende Scheune bleibt erhalten, das Scheunendach soll saniert und mit einer PV- Anlage ausgestattet werden. Das bestehende Wohngebäude wird durch einen Carportanbau ergänzt. Ein weiteres freistehendes Wohnhaus, sowie der freistehende Schuppen bleiben von der Maßnahme unberührt.

Im Ergebnis entstehen im Umbaubereich zwei neue Wohnungen. Zusammen mit dem Bestand ergeben sich für diesen Bereich insgesamt drei Wohneinheiten.

Der Bauherr hat eine Voranfrage zur Klärung der Fragen, ob der geplante Stallumbau zulässig ist, ob das bestehende Wohngebäude durch einen geplanten Carport erweitert werden darf und ob die Dachsanierung der Scheune mit zusätzlicher PV- Anlage zulässig ist, vorgelegt.

Das Vorhaben liegt weder im Innenbereich noch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen. Es erfüllt keinen Privilegierungstatbestand nach § 35 Abs. 1 BauGB, sondern stellt ein sonstiges Vorhaben im Sinne des Abs. 2 dieser Vorschrift dar. Als solches kann es im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung ist gesichert. Das Vorhaben beeinträchtigt aber den öffentlichen Belang im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB, weil es der Darstellung Fläche für die Landwirtschaft widerspricht.

Diese Beeinträchtigung ist aber ausnahmsweise unbeachtlich, weil die Tatbestandsvoraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind. Es handelt sich um die Änderung der bisherigen Nutzung eines nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 errichteten Gebäudes. 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 und das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden. Ebenso steht das betroffene Gebäude mit der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebs im räumlich-funktionalen Zusammenhang. Zudem entstehen zu Wohnzwecken nicht mehr als fünf Wohnungen neben den bisher nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Wohnungen.

Die letzte Tatbestandsvoraussetzung (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 g BauGB) ist noch nicht erfüllt. Das ist aber nachholbar. Nach dieser Vorschrift ist eine Verpflichtung zu übernehmen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erforderlich.

In der Bauvoranfrage ist zwar hierzu eine Erklärung enthalten. Diese reicht aber nicht aus. Es ist eine entsprechende Baulast erforderlich. Der beabsichtigte Bauvorbescheid wird die Bedingung enthalten, dass seine Wirksamkeit erst eintritt, wenn eine Baulast dahingehend eingetragen ist, dass keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung erfolgt.

Die im Verfahren beteiligte Untere Naturschutzbehörde hat dem Vorhaben zugestimmt. Eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gem. § 35 Absatz 3 wird nicht gesehen. Zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit ist ein Gutachten im Rahmen des zukünftigen Bauantragverfahrens beizubringen.

Eine grundsätzliche positive Bewertung des Eigenbetriebes 85 (Entwässerung) liegt vor.

Seitens der Landwirtschaftskammer waren die Voraussetzungen für eine Zulassung im Außenbereich ebenfalls gesehen, eine entsprechende positive Stellungnahme mit Genehmigungsempfehlung liegt vor.

Der Ausschuss stimmt der Erteilung eines positiven Bauvorbescheides zu.

Anlage/n: katasteramtlicher Lageplan, Lageplan, Grundrisse und Ansichten

Finanzielle Auswirkungen: keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz: negative Auswirkungen für den Klimaschutz werden nicht gesehen. Die Baumaßnahme ist mit keiner maßgeblichen, zusätzlichen Flächenversiegelung verbunden. Die beabsichtigte Errichtung der PV-Anlage auf der Scheune wird positiv bewertet.