

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2016/424	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2016/51	9. November 2016
Bau- und Umweltausschuss am 07.11.2016 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 17.11.2016 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zum Bauantrag; Nutzungsänderung Am Fischbach 64, Neuhäuser (Krummholzdobelhof); Einbau einer Wohneinheit in den Ökonomieteil des bestehenden Stalles</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, dem Bauvorhaben nach § 36 i.V.m. § 35 Abs. 4 BauGB zuzustimmen.

Beratungsergebnis:

☐ einstimmig

☐ mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

☐ lt. Beschlussvorlage

☐ abweichender Beschluss

Sachverhalt:

In dem Wohnhaus der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle Am Fischbach 64 (Krummholzdobelhof) ist bisher 1 Wohneinheit für die Grundstückseigentümer vorhanden. Im ehemaligen Ökonomieteil des bestehenden Stalles soll eine Wohneinheit eingebaut werden. Das Anwesen wurde landwirtschaftlich genutzt und dessen Nutzung dauerhaft aufgegeben.

Bei der geplanten Nutzungsänderung handelt es sich um ein sogenanntes „begünstigtes Vorhaben“ im Außenbereich.

Nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB ist die Änderung der bisherigen Nutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- 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 7 Jahre zurück (*diese Frist ist jedoch nach dem baden-württembergischen Ausführungsgesetz zum BauGB nicht anzuwenden*),
- d) das Gebäude ist vor mehr als 7 Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Abs. 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens 3 Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, 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.

Der Grundstückseigentümer hat bereits eine Baulast unterzeichnet, in der er sich verpflichtet, 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 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

2015 wurde bereits eine geringfügig veränderte Bauvoranfrage gestellt.

Die Nachbarbeteiligung wird derzeit durchgeführt.

Anlage:

Planunterlagen, teils verkleinert

Sachverhalt nach der Bau- und Umweltausschusssitzung:

Der Bau- und Umweltausschuss hat über das Bauvorhaben beraten und kam zu dem Ergebnis, dass der geplanten Nutzungsänderung zugestimmt werden kann.