



Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Behandlung von Bauanträgen und Bauvoranfragen;
Nutzungsänderung eines Altenteilerwohnhauses in eine Wohnung auf dem Grundstück
Gemarkung Marienheide, Flur 71, Flurstück 206 in Marienheide, Gimborner Kirchweg 8

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	13.08.2009			

Sachverhalt:

Beantragt wird die Erteilung eines positiven Vorbescheides für die Nutzungsänderung eines Altenteilerwohnhauses in eine Wohnung auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 71, Flurstück 206 in Marienheide, Gimborner Kirchweg 8.

Da das Altenteilerwohnhaus ausschließlich eine Wohneinheit hat, muss es streng genommen heißen Nutzungsänderung eines Altenteilerwohnhauses in ein Wohnhaus.

Der Bau-, und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.08.1997 das Einvernehmen gem. § 36 BauGB für die Errichtung eines Altenteilerwohnhauses mit Garage mit der Maßgabe erteilt,

- dass es sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und es dem landwirtschaftlichen Betrieb auch dient;
- dass das Altenteilerwohnhaus durch Baulast an den landwirtschaftlichen Betrieb gebunden wird.

Da das Altenteilerwohnhaus auf einem gesonderten Grundstück errichtet worden ist, musste durch Baulast sichergestellt sein, dass eine freie Veräußerung ausgeschlossen ist, d. h. das Altenteilerwohnhaus muss dem ständigen Generationswechsel zur Verfügung stehen.

Am 16.07.1998 ist unter der Bauregister-Nr. 1420/97 zunächst ein positiver Vorbescheid und am 17.06.1999 unter Bauregister-Nr. 102/99 die Baugenehmigung für die Errichtung eines Altenteilerwohnhauses mit PKW-Garage erteilt worden. Nach Auskunft des Oberbergischen Kreises, Untere Bauaufsicht, wurde eine entsprechende Baulast nicht

eingetragen, obwohl die Gemeinde das Einvernehmen nur mit den entsprechenden Maßgaben erteilt hat. Streng genommen liegt somit die Erteilung des Einvernehmens zu den verwirklichten Vorhaben nicht vor.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des begehrten Vorhabens richtet sich nach § 35 BauGB. Beantragt wird ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich nutzungs zu ändern und als sonstiges Vorhaben, nämlich Wohnhaus, baurechtlich zuzulassen.

Laut Betriebsbeschreibung für landwirtschaftliche Vorhaben soll das Altenteilerwohnhaus aus der Hoffläche herausgenommen und an Dritte weiter veräußert werden.

Als sonstiges Vorhaben ist es gem. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

An diesen Zulassungsvoraussetzungen fehlt es hier. Das Vorhaben beeinträchtigt öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 insbesondere nach Nrn. 1 u. 7 BauGB. Das in Anspruch genommene Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide nicht als Baufläche ausgewiesen, sondern für die bisherige landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Darüber hinaus lässt das Vorhaben die **Entstehung** einer Splittersiedlung befürchten. Es ist das erste Vorhaben außerhalb der Satzung Jedinghagen. Durch die Nutzungsänderung des Vorhabens würde eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung eintreten. Ein Berufungsfall würde geschaffen, sodass unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes andere ebenfalls nicht privilegierte Bauvorhaben in der näheren Umgebung nicht mehr verhindert werden könnten. Die Bebauung würde weiter in den von wesensfremder Nutzung freizuhaltenden Außenbereich ausufern. Der Zersiedlung des Außenbereiches würde damit Vorschub geleistet und in direkter Folge wäre auch eine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft unvermeidbar.

Die zur Verfügung stehende Löschwassermenge von 400 l/min ist nicht ausreichend. Damit ist die Löschwassermenge für einen Zeitraum von zwei Stunden nicht sichergestellt, folglich ist auch die Erschließung nicht sichergestellt.

Anlage

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird versagt.