

kr/yk

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Behandlung von Bauanträgen und Bauvoranfragen;
Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Änderung der bisherigen Nutzung einer Scheune in eine Wohnung auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 64, Flurstück 67, Leppestraße 157, Marienheide

Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis			Sitzungs- termin
	einst.	Enth.	Gegen.	
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss				17.08.2006

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachverhalt:

Das im Außenbereich gelegene Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 64, Flurstück 67 ist bebaut mit einem landwirtschaftlichen Anwesen, bestehend aus einem zweigeschossigen Fachwerkhaus mit einem Fachwerkanbau, zugehörig zwei Wirtschaftsgebäude. Das Anwesen aus dem 19. Jahrhundert ist eingetragen in die gemeindliche Denkmalliste.

Vorliegend handelt es sich um ein begünstigtes Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Ziffer 1 Baugesetzbuch. Diese Vorschrift dient dem Strukturwandel in der Landwirtschaft auch insoweit, dass eine Vielzahl von Betrieben heute nicht mehr insgesamt oder in Teilen landwirtschaftlich genutzt werden. Würde in diesen Fällen eine Nutzungsänderung der vorhandenen Gebäude nicht ermöglicht, würden sie voraussichtlich verfallen.

Die Voraussetzungen, dass das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient und dass die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt, d. h. die Kubatur wird im Rahmen der Nutzungsänderung beibehalten, liegen vor.

Die Sieben-Jahres-Frist nach § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 Buchstabe c des Baugesetzbuches als Voraussetzung für die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Außenbereich ist bis zum 31.12.2008 nicht anzuwenden.

Das Gebäude steht auch weiterhin im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes.

Im Falle der Änderung zu Wohnzwecken neben den bisher nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Wohnungen dürfen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle eingerichtet werden. Im vorliegenden Fall wird **eine Wohnung** eingerichtet.

Darüber hinaus soll eine grundsätzliche Verpflichtung übernommen werden, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen.

Wie eingangs erwähnt, handelt es sich bei dem Anwesen um ein eingetragenes Baudenkmal. Bevor eine Entscheidung über die Erteilung einer Erlaubnis nach § 9 Denkmalschutzgesetz NW herbeigeführt wird, findet am 26.09.2006 gemeinsam mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalbehörde ein Ortstermin statt, in dem nach in Augenscheinnahme des Baudenkmals die denkmalrechtlichen Belange mit dem Antragsteller zu erörtern sind.

Unabhängig von der eigenständigen denkmalrechtlichen Entscheidung nach § 9 DSchG NW wird empfohlen, das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zu erteilen.

Anlage

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird erteilt.

Im Auftrag

Monika Krüger

Marienheide, 08.Aug.2006