

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Behandlung von Bauanträgen und Bauvoranfragen;
Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Sanierung eines Fachwerkhauses, Nutzungsänderung in einen Kühl-, Zerlege- und Verkaufsbereich und Einrichtung einer zweiten Wohneinheit als Ferienwohnung auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 76, Flurstück 15 in Unterpentinghausen, Marienheide

Beratungsfolge:

Abstimmungsergebnis

Sitzungs- termin

Bau- und Planungsausschuss

einst.

Enth.

Gegen.

30.08.01

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachverhalt:

Das o. g. im Außenbereich gelegene Grundstück ist bebaut mit einem **zweigeschossigen Fachwerkhaus mit angebautem Stall, einer Scheune und weiteren drei untergeordneten Nebenanlagen.**

Das Fachwerkhaus mit angebautem Stall ist im Jahre 1985 in die Denkmalliste der Gemeinde Marienheide eingetragen worden.

Für die Scheune erfolgte lt. Denkmalbeschreibung keine Eintragung. Aufgrund der anstehenden Veränderungen wird dies gegenwärtig geprüft und - wenn erforderlich - erfolgt die Eintragung der Scheune ebenfalls in die Denkmalliste.

Nunmehr ist geplant, das Grundstück zu teilen und die aufstehende Scheune sowie das Fachwerkhaus mit angebautem Stall unterschiedlichen Nutzungen zuzuführen.

Bezüglich der Umnutzung der Scheune verweise ich auf die Beschlussvorlage Drucksache Nr. 165/01.

Das Fachwerkhaus soll saniert werden. Im Erdgeschoss des Wohnhauses und in einem Teil des Stalles erfolgt eine Nutzungsänderung in einen Kühl-, Zerlege- und Verkaufsbereich. Im Obergeschoss des Wohnhauses ist eine zweite Wohneinheit als Ferienwohnung geplant.

Lt. Betriebsbeschreibung bewirtschaftet der Antragsteller z. Z. 40 ha Grünland. Die Highlandherde umfasst derzeit 15 Mutterkühe plus Kälber und 3 Deckbullen sowie eine Nachzucht von insgesamt 22 zweijährigen und einjährigen Rindern, Ochsen und Bullen. Es ist geplant, diesen Bestand in den nächsten Jahren zu erweitern.

In Unterpentinghausen bietet sich mit dem Erwerb der bebauten Teilfläche auf Erbbaurechtbasis und der damit verbundenen Zupachtung von 35 ha arrondiertem Grünland eine gesicherte Betriebsgrundlage.

1.) Die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage richtet sich nach § 35 Abs.1 Nr. 1 BauGB.

Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Ob die Privilegierung vorliegt, kann nur unter Beteiligung der Landwirtschaftskammer Rheinland im Baugenehmigungsverfahren abschließend festgestellt werden.

2.) Darüber hinaus ist das Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB begünstigt.

Nach dieser Vorschrift sind die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäude begünstigt.

Zweck dieser Vorschrift ist es, dem drohenden Verfall von Baudenkmalern und anderen kulturell bedeutsamen Bauwerken mit einer entsprechenden Beziehung zum Außenbereich vorzubeugen.

Voraussetzung ist, dass es sich um ein Gebäude handelt, bei dem für Erhaltungsmaßnahmen überhaupt noch Raum ist; ob seine Nutzung aufgegeben ist, ist unerheblich.

Das Gebäude muss das Bild der Kulturlandschaft prägen, d. h. es muss eine spezifische Beziehung zur Landschaft und der sich aus der Gesamtheit ergebenden Kulturlandschaft haben. Dies sind z. B. landschaftstypische Gebäude, alte Bauernhöfe, die für die Landschaft prägend sind.

In der Regel sind diese Voraussetzungen erfüllt, wenn das Gebäude unter Denkmalschutz steht. Selbst die Nähe zu einem Denkmal ist bereits ein gewisses Indiz.

Das in die Denkmalliste eingetragene Gebäude ist erhaltenswert. Die Vorschrift des § 35 Abs. 4 Nr. 4 ist nicht auf unwesentliche Änderungen beschränkt. Weitere Voraussetzung ist, dass das Vorhaben einer **zweckmäßigen Verwendung** des Gebäudes und der **Erhaltung seines Gestaltswertes** nimmt.

Vorliegend sind neben wirtschaftlichen auch andere Zweckmäßigkeitsgesichtspunkt gegeben. Die neue Nutzung trägt zu der Erhaltung des Gebäudes wirtschaftlich bei.

Verwaltungsseitig wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen, wie im Beschlussvorschlag dargestellt, zu erteilen.

Anlage

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird

zu 1.) mit der Maßgabe erteilt, dass im Baugenehmigungsverfahren die Privilegierung festgestellt wird;

zu 2.) erteilt.

2. Wvl. zur Sitzung

In Vertretung

Hans-Dieter Hütt

Marienheide, 16. August 2001