



## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

Behandlung von Bauanträgen und Bauvoranfragen;  
Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für den Teilausbau eines  
Wirtschaftsgebäudes in zwei Schlafräume und ein Wohnstudio auf dem Grundstück  
Gemarkung Marienheide, Flur 21, Flurstück 872, Gervershagen 1, Marienheide

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	13.03.2008			

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Einnahmen		Ausgaben	
Finanzplan		Ergebnisplan	
Kostenstelle		Produkt	

### Sachverhalt:

Das im Außenbereich gelegene Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 21, Flurstück 872 ist bebaut mit einem Forsthaus aus dem 18. Jahrhundert. Es handelt sich um ein zweigeschossiges verputztes Herrenhaus mit Mansarddach mit einem ehemaligen Barockgarten, welcher von einer Bruchsteinmauer umfriedet ist; zugehörig: zwei 1-geschossige Bruchsteinwirtschaftsgebäude mit verbretterten Giebeldreiecken, Ladeluken.

Das Baudenkmal wurde eingetragen am 20.06.1985 unter lfd. Nr. 22 in die Denkmalliste der Gemeinde Marienheide.

Beantragt wird der Teilausbau eines zugehörigen Wirtschaftsgebäudes in zwei Schlafräume und ein Wohnstudio. Diese Räume sollen dem Hauptgebäude (Forsthaus) zugeordnet werden, d. h. es entsteht keine neue Wohneinheit. Sanitäre Einrichtungen sind nicht geplant. Durch den Teilausbau entsteht eine Wohnfläche von insgesamt 51 m<sup>2</sup>. Das äußere Erscheinungsbild bleibt unverändert.

Laut Auszug aus meinem Melderegister sind zur Zeit in Gervershagen 1 insgesamt 15 Personen gemeldet. Offensichtlich handelt es sich hier um eine Großfamilie, bestehend aus Großeltern, Eltern, Kindern, Pflegekindern. Ein Teil dieser Menschen schläft derzeit in

Wohnwagen, die auf dem Flurstück 872 abgestellt sind.

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 35 BauGB. Das in Rede stehende sonstige Vorhaben ist nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB begünstigt, sofern die Erschließung gesichert ist.

Nach dieser Vorschrift sind Änderungen oder Nutzungsänderungen von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, begünstigt.

Zweck dieser Vorschrift ist es, den 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. In der Regel sind diese Voraussetzungen erfüllt, wenn das Gebäude unter Denkmalschutz steht. Sowohl das Forsthaus als auch die beiden Wirtschaftsgebäude sind, wie eingangs erwähnt, eingetragene Baudenkmalern.

Das Rheinische Amt für Denkmalpflege wurde bzgl. der Herstellung des Benehmens beteiligt. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Beschlussvorlage lag die Entscheidung über die Herstellung des Benehmens noch nicht vor.

Das herausparzellierte Flurstück 872 ist wegemäßig nicht erschlossen. Im Rahmen einer Baulast ist eine Zuwegung sicher zu stellen. Das Forsthaus verfügt über eine vollbiologische Kleinkläranlage.

Verwaltungsseitig wird empfohlen, das Einvernehmen gem. § 36 BauGB mit der Maßgabe zu erteilen, dass das Benehmen des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege hergestellt wird und die Erschließung im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB gesichert ist.

Anlage

### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass das Benehmen des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege hergestellt wird und die Erschließung gem. § 35 Abs. 2 BauGB gesichert ist.