

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/988/2021**

Referat:	Baureferat	Datum:	25.02.2021
Ansprechpartner:	Svenja Heim	AZ:	16/2021
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	04.03.2021	öffentlich

### **Neubau, Nutzungsänderung, Abbruch auf dem Grundstück Harrlacher Weg 10**

#### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Anwesen wurde von der Familie der Antragstellerin als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt. Der landwirtschaftliche Betrieb besteht jedoch nicht mehr. Die Antragstellerin ist die jetzige Eigentümerin des Grundstücks und möchte am Bestandsgebäude Harrlacher Weg 10 mehrere bauliche Veränderungen vornehmen.

Geplant sind die Errichtung einer Außentreppe am Wohngebäude, die Errichtung einer Solaranlage, die Neueindeckung des Daches sowie die Teilverglasung im Bereich der Luft-Wärmepumpe. Ein Teil des bisherigen Schweinestalls soll abgebrochen werden. Der verbleibende Teil soll zu einem zweiten Wohnhaus bzw. zu einem Pferdestall für zwei Pferde umgenutzt werden.

Eine landwirtschaftliche Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch besteht durch die aufgegebene Nutzung nicht mehr. Das Vorhaben kann als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben entspricht durch die angedachte Nutzungsänderung nicht mehr den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und lässt die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten. Allerdings können diese Beeinträchtigungen unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB einem ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude nicht entgegengehalten werden. Dessen Voraussetzungen sind aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich erfüllt: Die erhaltenswerte Bausubstanz soll zweckmäßig verwendet werden, wobei die wesentliche Gestalt des Gebäudes erhalten bleibt. Laut Angabe der Antragstellerin liegt die landwirtschaftliche Nutzung noch keine sieben Jahre zurück. Das Gebäude wurde im Jahr 1961 genehmigt und befindet sich in der ehemaligen Hofstelle. Es wird nur eine zusätzliche Wohnung errichtet. Die Antragstellerin muss sich jedoch gegenüber der Baugenehmigungsbehörde verpflichten, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen.

Dem Vorhaben sollte daher das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Erschließung: Die Zufahrt ist gesichert. Das Grundstück liegt in angemessener Breite an einem öffentlichen Feld- und Waldweg. Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch eine Kleinkläranlage.

**Beschlussvorschlag:**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**

Die Unterlagen liegen in den Fraktionssitzungen auf

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister