

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/050/2022

Referat:	Baureferat	Datum:	21.01.2022
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	10.02.2022	öffentlich

Nutzungsänderungen im Bereich des ehemaligen Brauerei-Geländes, Röthenbacher Straße 16 und 18

Sachverhalt:

Das ehemalige Brauerei-Gelände liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt.

In den Jahren 1969 bis 1973 wurde der Brauereibetrieb des Brauhauses Wendelstein auf das Areal der bestehenden Braukeller in der Röthenbacher Straße verlegt. Ab dem Jahr 1969 liegen hierzu Baugenehmigungen für An- und Umbauten an den dort befindlichen Gebäuden vor. 1972 wurde ein Wohnhaus mit zwei Wohnungen und Büros genehmigt. Die Brauerei wurde Anfang der 1990er-Jahre aufgegeben.

Für die Bestandsgebäude wurden nun vier Bauanträge eingereicht:

- a) Antrag auf Umnutzung einer Lagerhalle/Flaschenfüllanlage (Mittlere Halle) in eine Lagerhalle für Autoteile (Bauvorlagenbuch-Nr. 1/2022, im beigefügten Lageplan braun eingezeichnet)
- b) Antrag auf Umnutzung des Querbaus (Lagerhalle) in eine Lagerhalle für Sanitärbedarf (Bauvorlagenbuch-Nr. 3/2022, im Lageplan blau eingezeichnet)
- c) Antrag auf Nutzungsänderung des Sud- und Kesselhauses in ein Lager für ungefährliche und problemlose Baustoffe (Bauvorlagenbuch-Nr. 94/2021, im Lageplan grün eingezeichnet)
- d) Antrag auf Erneuerung einer Überdachung im südwestlichen Teil des Brauhauses (Bauvorlagenbuch-Nr. 4/2022, im Lageplan rot eingezeichnet)

Weitere Bauanträge bzw. Anträge auf Nutzungsänderung für das Wohn- und Geschäftsgebäude, den Mittelbau des Brauereigebäudes und den Kfz-Lagerplatz im Waldbereich an der Röthenbacher Straße wurden nicht gestellt.

Die beantragten Vorhaben sind nicht nach § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch privilegiert. Sie können als sonstige Vorhaben im Einzelfall nur zugelassen werden, wenn ihre Ausführung

oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Vorhaben beeinträchtigen öffentliche Belange, da

- sie den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes widersprechen. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2020 wurde der Bereich des isoliert liegenden, ehemaligen Brauereigeländes als Waldfläche dargestellt.
- insbesondere im Hinblick auf die Nutzung eines nicht geringen Grundstücksteiles als Lagerplatz bzw. mehrerer Gebäude mit unterschiedlichen Nutzern auch die Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten ist.

Aufgrund der einmal zulässigerweise errichteten Brauerei stellt sich die Frage, ob eine weitere Nutzung der Gewerbeimmobilien im Hinblick auf einen Bestandsschutz möglich wäre. Da die Brauerei augenscheinlich seit langem nicht mehr betrieben wird, ist es jedoch ungewiss, ob die Gebäude noch Bestandsschutz genießen.

Sofern ein Bestandsschutz vorliegen würde, hat der Gesetzgeber mit den Regelungen des § 35 Abs. 4 BauGB auch im Hinblick auf den Bestandsschutz Voraussetzungen geschaffen, unter denen u.a. Nutzungsänderungen für sonstige Vorhaben unter erleichterten Zulässigkeitsvoraussetzungen möglich sein können (sog. teilprivilegierte Vorhaben). Diesen könnten die Belange Widerspruch zu Darstellungen des Flächennutzungsplanes bzw. Splittersiedlung nicht entgegen gehalten werden.

Zu diesen teilprivilegierten Vorhaben gehören z.B. Nutzungsänderungen bei erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden sowie Erweiterungen eines bestehenden Betriebs im ausgeübten Gewerbe. Die beantragten Vorhaben fallen jedoch nicht unter die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 BauGB.

Nach heutiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts besteht über die in § 35 Abs. 4 BauGB gesetzlich geregelten Tatbestände hinaus grundsätzlich kein Raum mehr für weitergehende Ansprüche auf Genehmigung von Nutzungsänderungen, Neuerrichtungen, Änderung und Erweiterung von baulichen Anlagen auf Grund des überwirkenden Bestandsschutzes.

Vom Bestandsschutz erfasst wären jedoch Renovierungsarbeiten wie z.B. die Erneuerung der Überdachung.

Den Vorhaben kann daher aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen mit Ausnahme der Erneuerung der Überdachung nicht erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Umnutzung einer Lagerhalle/Flaschenfüllanlage (Mittlere Halle) in eine Lagerhalle für Autoteile (Bauvorlagenbuch-Nr. 1/2022) wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.
- b) Der Umnutzung des Querbaus (Lagerhalle) in eine Lagerhalle für Sanitärbedarf (Bauvorlagenbuch-Nr. 3/2022) wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.
- c) Der Nutzungsänderung des Sud- und Kesselhauses in ein Lager für ungefährliche und problemlose Baustoffe (Bauvorlagenbuch-Nr. 94/2021) wird das gemeindliche

Einvernehmen nicht erteilt.

- d) Der Erneuerung einer Überdachung im südwestlichen Teil des Brauhauses (Bauvorlagenbuch-Nr. 4/2022) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Auszug Flächennutzungsplan Röthenbacher Straße 18

Lageplan Bauvorhaben Röthenbacher Straße 18

Luftbild Röthenbacher Straße 18

Werner Langhans
Erster Bürgermeister