



Aktenzeichen: 614/Re

Datum: 09.08.20019

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Teilumbau einer Scheune zur Wohnung; An der Langgewann 20, Flurstück-Nr.: 3561/4**

**hier: Versagen des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 (2) BauGB i. V. m. § 35 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Gem. § 36 (2) BauGB i. V. mit § 35 BauGB wird das Einvernehmen zum beantragten Teilumbau einer Scheune zur Wohnung versagt.

**Beratungsergebnis:**

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

### **Begründung:**

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück An der Langgewann 20, Flurstück 3561/4 den Teilumbau einer Scheune zu einer zweiten Wohneinheit. Das Flurstück ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Es liegt weder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB, noch im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) ist die Fläche als Vorranggebiet für die Landwirtschaft sowie als regionaler Grünzug festgelegt. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### **Genehmigung nach § 35 BauGB**

Ursprünglich wurde die bestehende Bebauung für einen landwirtschaftlichen Betrieb genehmigt, welcher unter die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB gefallen ist. Dieser ist jedoch in seiner damaligen Form nicht mehr vorhanden. Derzeit wird die bestehende Bebauung zu Wohn- bzw. hobbymäßigen Pferdehaltung genutzt. Dadurch entfällt für dieses Vorhaben die Privilegierung, da diese gem. §35 Abs. 1 Nr.1 BauGB nur für solche landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Betriebe gilt, welche eine dauerhafte und dadurch nachhaltige land- bzw. forstwirtschaftliche Betätigung betreiben.

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Zwar ist das Vorhaben durch die östlich angrenzende öffentliche Straße – An der Langgewann – sowohl verkehrlich als auch versorgungstechnisch erschlossen, jedoch stehen dem Vorhaben auf Grund den Vorgaben des Flächennutzungsplans als auch des Regionalplans öffentliche Belange entgegen, welche im Weiteren näher erläutert werden.

### **Vorgaben Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche derzeit als landwirtschaftliche Fläche aus. Die Errichtung von Wohngebäuden bzw. die Umnutzung bestehender ehem. genutzter landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnräumen widerspricht somit den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes



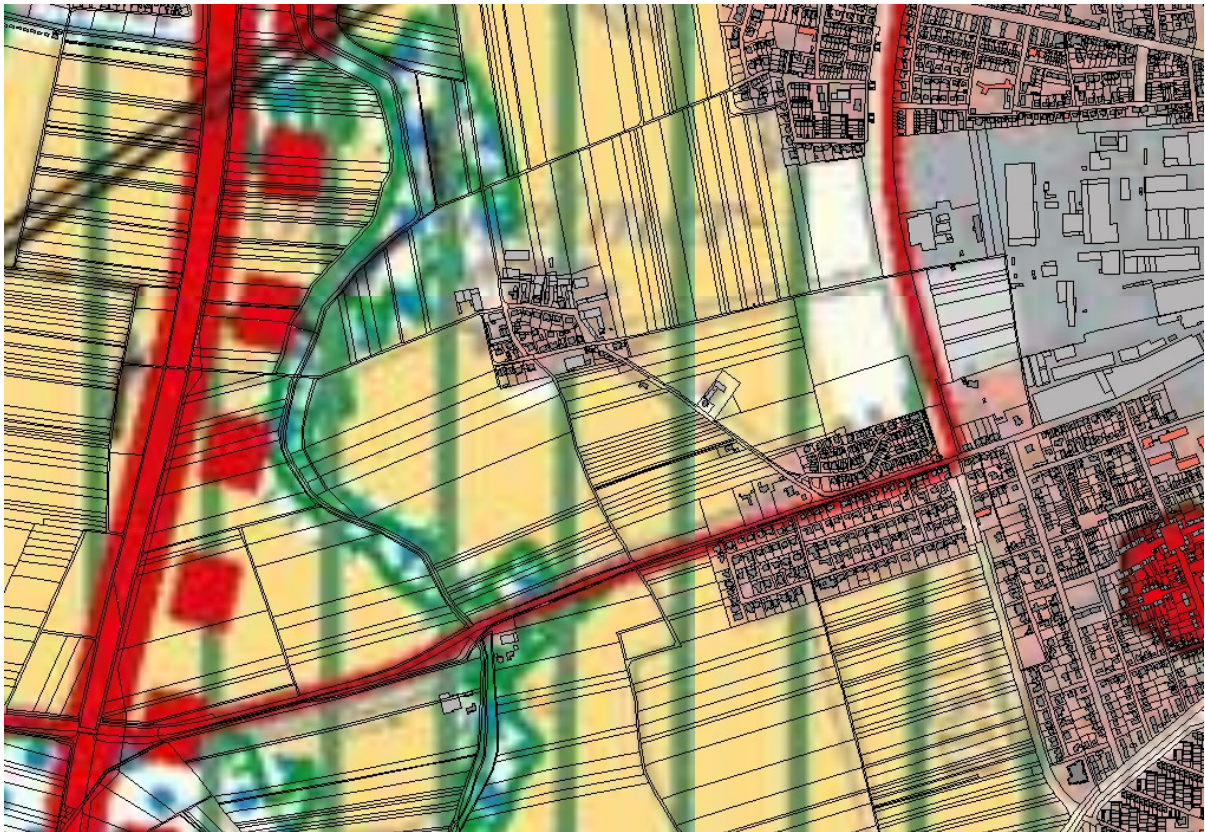
Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### Vorgaben Regionalplan

Die Festlegung eines Grünzugs im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar steht raumbedeutsamen Vorhaben in der Regel als öffentlicher Belang entgegen; bestandssichernde Maßnahmen sind jedoch zulässig. Raumbedeutsame Vorhaben sind Vorhaben, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird (§ 3 ROG). Wann das Merkmal der Raumbeeinflussung erfüllt ist, ist eine Frage der Würdigung des Einzelfalls (vgl. BVerwG, Beschluss vom 7. November 1996 - BVerwG 4 B 170.96).

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich zwar hier nicht um ein raumbedeutsames Vorhaben, da eine Beeinflussung der räumlichen Entwicklung oder Funktion des Gebietes nicht vorliegt. Jedoch handelt es sich bei dem Vorhaben um keine bestandssichernde Maßnahme, vielmehr geht es darum, für eine Privatperson weiteren Wohnraum im Außenbereich zu schaffen. Dies widerspricht den Vorgaben des landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiets, welches der Sicherung und Weiterentwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben dient.

Zudem ist ein privilegiertes Vorhaben nur zulässig, wenn die Funktionen der Grünzüge nicht beeinträchtigt werden, es im überwiegenden öffentlichen Interesse notwendig ist oder aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbestandes errichtet werden kann.



Auszug aus dem Regionalplan

Aus Sicht der Verwaltung stehen dem Vorhaben die Festlegungen des Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar entgegen, da es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich handelt und nicht der Sicherung und Weiterentwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben dient.

#### Entstehung Splittersiedlung

„Eine Splittersiedlung ist gekennzeichnet durch in einem engeren räumlichen Bereich liegende Bauten, die [...] sich nicht in die geordnete städtebauliche Entwicklung einfügen“. „Eine Splittersiedlung erfüllt in ihrer gesamten Struktur keine städtebauliche Funktion, sondern führt zur Zersiedlung der Landschaft im Außenbereich.“

Zwar handelt es sich bei dem Vorhaben um einen Ausbau eines bestehenden Gebäudes zu Wohnraum wodurch kein neues Gebäude entsteht und somit die Entstehung einer Splittersiedlung allein durch ein Vorhaben nicht zu befürchten ist. Jedoch würde die Genehmigung des Vorhabens einen Präzedenzfall bzgl. der Schaffung einer nicht privilegierten Nutzung bzw. der Verfestigung einer Wohnnutzung im Außenbereich schaffen, welcher städtebaulich nicht gewollt ist und langfristig zu einer Entstehung einer Splittersiedlung führen könnte.

#### Fazit:

- Das Vorhaben stellt mit der derzeitigen Nutzung kein privilegiertes Bauvorhaben gem. § 35 Abs. 1 dar
- Das Bauvorhaben steht sowohl den öffentlichen Belangen des Flächennutzungsplans wie auch denen des Regionalplans der Metropolregion Rhein-

Neckar entgegen und kann somit auch nicht aufgrund § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden

- Auch könnten durch die Genehmigung des Vorhabens mögliche weitere Vorhaben folgen, welche eine Aufsiedlung der Fläche und dadurch die Entstehung einer Splittersiedlung zur Folge hätte.

Eine Genehmigung des Vorhabens ist daher weder nach § 35 Abs.1 BauGB noch nach § 35 Abs. 2 BauGB möglich.

Die Verwaltung empfiehlt somit das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben zu versagen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

Anlage1: Lageplan  
Anlage 2: 2 Grundrisse

---