



Aktenzeichen: 614/Re

Datum: 10.06.2020

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Teilumbau einer Scheune zur Wohnung, An der Langgewann 20; Flurstück-Nr.: 3561/4; hier: Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 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 hergestellt.

**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 weiteren 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, landschaftsplanerische Festsetzungen sind für diese Fläche nicht getroffen.

### **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 Wohnzwecken und Pferdehaltung (genehmigt 2003) genutzt. Dadurch entfällt für dieses Vorhaben die Privilegierung, da diese gem. § 35 Absatz 1 Nummer 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.

Das Vorhaben ist durch die westlich angrenzende öffentliche Straße – An der Langgewann – sowohl verkehrlich als auch versorgungstechnisch erschlossen, somit ist diese Forderung bereits erfüllt.

Nach § 35 Absatz 4 Nummer 1 sind Vorhaben begünstigt, mit denen bisher land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude auch anderen Nutzungen zugeführt werden können. Sie dient dem Strukturwandel i. d. Landwirtschaft auch insoweit, als eine Vielzahl von Betrieben ihre Gebäude wegen vollständiger oder teilweiser Betriebsaufgabe nicht mehr insgesamt oder in Teilen landwirtschaftlich nutzen. Würde in diesen Fällen eine Nutzungsänderung der vorhandenen Gebäude nicht ermöglicht, würden sie voraussichtlich verfallen (so bereits die Begründung zum Regierungsentwurf zum BbauG-Änderungsgesetz 1976, BT-Drs. 7/2946). (Ernst-Zinkhahn-Bielenberg, BauGB Kommentar Sept. 2019)

Gemäß § 35 (4) Satz 1 BauGB kann einem Bauvorhaben, das gem. § 35 (4) Nummer 1 BauGB begünstigt ist jedoch nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt, soweit es im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Absatzes 3 BauGB ist.

Gemäß § 35 Absatz 4, Nummer 1 BauGB muss die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 (zulässig aufgrund Privilegierung) unter folgenden Voraussetzungen erfolgen:

a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,

- Dieses Erfordernis entspricht dem Grundgedanken des Gesetzes, nämlich die Weiterverwendung von vorhandener Bausubstanz im Außenbereich für andere Zwecke zu erleichtern. Grundvoraussetzung ist, dass die Bausubstanz vorhanden und im baulich-technischen Sinne erhaltenswert ist. Dies bedeutet, dass von den technischen Gegebenheiten her das Gebäude überhaupt für eine anderweitige Verwendung in Betracht kommt.

Das Gebäude besteht seit 1950 und befindet sich in einem baulichen und technischen Zustand, der für die beantragte Wohnnutzung geeignet ist.

=> erfüllt

b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,

- Diese Aufforderung hat zwei Funktionen: zum einen soll die Bausubstanz, so wie sie sich im Außenbereich gelegen optisch darstellt, auch im Rahmen von Nutzungsänderungen beibehalten werden. Auf diese Weise bleibt das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes im Wesentlichen erhalten, die ehemalige Zuordnung zu einer landwirtschaftlichen Hofstelle bleibt im Gebäudecharakter deutlich. Diese Aufforderung schließt jedoch wesentliche bauliche Änderungen im Inneren des Gebäudes nicht aus. Ebenso sind unwesentliche, nach außen sichtbare Veränderungen wie z. B. für eine Wohnnutzung erforderliche Herstellung oder Vergrößerung von Fenster- oder Türöffnungen möglich. (Ernst-Zinkhahn-Bielenberg, BauGB Kommentar Sept. 2019)

Das Gebäude soll im Innern für eine zeitgemäße Wohnnutzung im Grundriss verändert werden und entsprechend bestehende Fenster-/Türöffnungen vergrößert werden. Eine bauliche Erweiterung ist nicht beantragt.

=> erfüllt

c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,

- Der Beginn der Sieben-Jahres-Frist ergibt sich aus der endgültigen Aufgabe der privilegierten Nutzung der gesamten Hofstelle. Bei der teilweisen Aufgabe ist entscheidend, ob der Restbetrieb mindestens als land- oder forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb zu beurteilen ist. Maßgeblicher Zeitpunkt für den Beginn der Frist ist somit der Zeitpunkt, indem die Privilegierung nach § 35 Absatz 1 Nummer 1 insgesamt entfällt. Für den Ablauf der Frist ist der Zeitpunkt der Antragstellung für die Nutzungsänderung entscheidend. (Ernst-Zinkhahn-Bielenberg, BauGB Kommentar Sept. 2019)

Die Aufgabe des Nebenerwerbsbetriebs erfolgte 2013 durch die Antragstellerin, der Antrag zur Nutzungsänderung ist 2019 eingegangen.

=> erfüllt

d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,

Gemäß Bescheinigung vom 19.09.1950 wurde das am 13.10.1949 genehmigte Gebäude baupolizeilich abgenommen

=> erfüllt

e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,

- Mit dieser Forderung wird der Zusammenhang mit der bisher privilegierten zulässigen Nutzung hergestellt. Erforderlich ist eine entsprechende räumliche und den Zusammenhängen mit der bisherigen Hofstelle entsprechende Zuordnung. Unter Hofstelle ist ein Gebäudekomplex zu verstehen, der wesentliche Teile der Gebäude des landwirtschaftlichen Betriebes enthält. (Ernst-Zinkhahn-Bielenberg, BauGB Kommentar Sept. 2019)

Die Nutzungsänderung bezieht sich auf eine Änderung im bestehenden Gebäudeensemble der Hofstelle. Diese Anordnung stellt eine typische Außenbereichshofstelle aus der damaligen Zeit auf und wird durch das Vorhaben nicht verändert

=> erfüllt

f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach § 35 Absatz 1 Nummer 1 BauGB zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle und

- Die Forderung nach der Einrichtung höchstens dreier Wohnungen je Hofstelle im Rahmen der Nutzungsänderung nach Nummer 1 bedeutet, dass je Hofstelle insgesamt drei nicht privilegierte Wohnungen, die als sonstige Wohnungen i.S.d. § 35 Absatz 3 BauGB zu beurteilen sind, eingerichtet werden dürfen. Dies gilt unabhängig davon, ob der land- oder forstwirtschaftliche Betrieb ganz oder nur teilweise aufgegeben wird. (Ernst-Zinkhahn-Bielenberg, BauGB Kommentar Sept. 2019)

Der Antrag beinhaltet die Einrichtung einer weiteren Wohneinheit

=> erfüllt

g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes Nummer 1 erforderlich.

- Die Forderung, eine Verpflichtung zu übernehmen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung vorzunehmen soll vermeiden, dass durch die Nutzungsänderung eines früher land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäudes oder Gebäudeteils ein erneuter Bedarf geltend gemacht wird, der an sich nach § 35 Absatz 1 Nummer 1 zu beurteilen ist und damit zulässig sein kann. Damit soll verhindert werden, dass z. B. ein Stallgebäude oder eine Scheune zu Wohnzwecken umgebaut wird und anschließend eine Neuerrichtung eines nach § 35 Absatz 1 Nummer 1 privilegierten Stall- oder Scheunengebäudes erfolgt. (Ernst-Zinkhahn-Bielenberg, BauGB Kommentar Sept. 2019)

Diese Verpflichtung wird in die Genehmigung aufgenommen  
=> erfüllt

Den Vorgaben des Flächennutzungsplans und des Regionalplanes entspricht das Bauvorhaben in seiner Nutzung jedoch nicht. Hier ist die Fläche jeweils als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Gemäß § 35 (4) BauGB kann dem Vorhaben jedoch nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt, soweit es im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Absatzes 3 BauGB ist:

- es dürfen keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden oder das Bauvorhaben ihnen ausgesetzt sein:

geplante Nutzung: Wohnnutzung => erfüllt

- es dürfen keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erforderlich werden:

bestehende verkehrliche sowie ver- und entsorgungstechnische Erschließung über die Straße An der Langgewann => erfüllt

- es dürfen die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert nicht beeinträchtigt werden oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet werden:

geplantes Vorhaben im Bestand => erfüllt

- es dürfen keine Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt werden sowie die Wasserwirtschaft oder der Hochwasserschutz gefährdet werden:

geplantes Vorhaben im Bestand => erfüllt

### 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.“

Es handelt 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, zumal durch das Vorhaben kein „Vorgang der Zersiedlung eingeleitet“ wird (§ 35 (4) BauGB, Kommentar hierzu: Battis/Krautzberger/Löhr, 14. Aufl.).

### Fazit:

- Das Vorhaben stellt mit der derzeitigen Nutzung kein privilegiertes Bauvorhaben gem. § 35 Abs. 1 dar
- Das Bauvorhaben steht zwar den öffentlichen Belangen des Flächennutzungsplans entgegen, dies kann aber aus den vorgenannten Gründen dem Bauvorhaben nicht entgegengehalten werden
- Es ist durch das Bauvorhaben nicht zu befürchten, dass es eine Aufsiedlung der Fläche und dadurch die Entstehung einer Splittersiedlung zur Folge hätte.

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

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

---