



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 06.07.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

**Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes zur Wohnnutzung im Außenbereich; Dürkheimer Straße, Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 1972/1; hier: Gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB i. V. m. § 35 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Gem. § 36 BauGB i. V. mit § 35 BauGB wird das Einvernehmen für die Nutzungsänderung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes zur Wohnnutzung in der Dürkheimer Straße im Außenbereich Eppstein in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nrn.: 1972/1 in der vorgelegten Form nicht erteilt.

**Beratungsergebnis:**

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
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 Antragsteller beabsichtigt das am 19.07.1961 genehmigte landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Flurstück 1972/1 zu Wohnzwecken umzunutzen.

Da das Grundstück weder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans nach §30 BauGB, noch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB liegt, ist das Flurstück dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Das Bestandsgebäude wurde ursprünglich für einen landwirtschaftlichen Betrieb genehmigt, welcher nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert war. Das Gebäude wurde als Lager- und Abstellmöglichkeit für landwirtschaftliche Geräte genutzt.



Abb. 1: Luftbild o. M.

Bereich des Vorhabens ○



Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt o. M.  
Bereich des Vorhabens 

Die angefragte Umnutzung zu Wohnzwecken ist aufgrund der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert.

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.

Ob und inwieweit eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt, ergibt sich insbesondere aus der Anwendung des § 35 Abs. 3 BauGB und den dort bezeichneten öffentlichen Belangen. Nur sofern eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange durch die sonstigen Vorhaben nicht vorliegt, können sie im Einzelfall zugelassen werden.

Eine **Beeinträchtigung öffentlicher Belange** liegt gemäß § 35 Abs. 3 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt oder die Wasserwirtschaft gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Zudem dürfen raumbedeutsame Vorhaben den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen, § 35 Abs. 3 S. 2 BauGB.

Der Flächennutzungsplan schreibt an der geplanten Stelle Flächen für die Landwirtschaft vor und gilt als geschützter Landschaftsbestandteil. Eine Wohnnutzung steht somit den öffentlichen Belangen, in diesem Fall den Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB, entgegen. Der Flächennutzungsplan wirkt im Außenbereich nach § 35 BauGB wie ein Bebauungsplan.

Weiterhin widerspricht das Vorhaben den Zielen der Raumordnung nach § 35 Abs. 3 S. 2 BauGB. Der Regionalplan Rhein- Neckar schreibt im Bereich des Grundstücks eine Fläche mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung zu.

Das geplante Vorhaben weist außerdem keine gesicherte Erschließung auf und ist daher unzulässig. Das Erfordernis der gesicherten Erschließung bezieht sich wie im übrigen Bauplanungsrecht auch im Außenbereich auf die wegemäßige Erschließung, die Strom- und Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung.

Wie bei einer Vor- Ort- Besichtigung der Unteren Bauaufsichtsbehörde festgestellt wurde, ist das Bestandsgebäude nicht durch eine befestigte Straße wegemäßig erschlossen. Der Feldweg zu dem Gebäude, welcher über mehrere Flurstücke führt, konnte zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung aufgrund der Wetterverhältnisse mit dem PKW nicht angefahren werden.

Aufgrund der nicht vorhandenen Erschließung erfordert das Vorhaben gemäß §35 Abs. 3 Nr. 4 unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen sowie für Anlagen der Versorgung und Entsorgung bedeuten und beeinträchtigt somit öffentliche Belange.

Nach § 35 Abs. 4 BauGB gelten gegebenenfalls erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen für sonstige Vorhaben.

Gemäß § 35 Abs. 4 S. 1 BauGB können, unter den zusätzlichen Voraussetzungen einer der in den Nrn. 1 – 6 genannten Vorhaben, der Änderung einer bestehenden Nutzung eines Gebäudes, welches privilegiert errichtet wurde, nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder

die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 ist.

Folglich kann eine Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, welches nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert errichtet wurde, nur unter den unter § 35 Abs. 4 Nr. 1 a – g aufgezählten Voraussetzungen erfolgen. Folgende Voraussetzungen müssen kumulativ gegeben sein:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bau- substanz,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- e) das Gebäude steht im räumlich- funktionalen Zusammenhang mit der Hofstel- le des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Abs. 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
- 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 Abs. 1 Nr. 1 erforder- lich.

Das Vorhaben widerspricht § 35 Abs. 4 Nr. 1 e) BauGB, da das bestehende Einzel- gebäude nicht im räumlich-funktionalen Zusammenhang einer Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs steht. Unter Hofstelle ist ein Gebäudekomplex zu verstehen, der wesentliche Teile der Gebäude des landwirtschaftlichen Betriebs ent- hält und bei dem eines der Gebäude das Wohnhaus oder die Wohnung des Land- wirts ist oder enthält (BVerwG Beschl. V. 14.3.2006 – 4 B 10.06). In diesem Falle handelt es sich lediglich um ein einzelnes, freistehendes Betriebsgebäude, mithin nicht um eine zusammenhängende Hofstelle.

Auch die anderen Tatbestände des § 35 Abs. 4 Nr. 2 bis 6 BauGB sind vorliegend nicht anwendbar.

Trotz alledem ist eine Zulässigkeit des Vorhabens selbst bei Vorliegen der Voraus- setzung für ein sonstiges Vorhaben nicht gegeben, da die Erschließung nicht gesi- chert ist und diese in jedem Fall gegeben sein muss.

Resümierend ist festzustellen, dass die Geplante Nutzungsänderung des bestehen- den Betriebsgebäude zu einer Wohnung kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs.

1 BauGB darstellt. Das Vorhaben widerspricht öffentlichen Belangen gemäß § 35 Abs. 3 BauGB und weist allem voran keine gesicherte Erschließung auf, sodass auch die Voraussetzungen für ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht vorliegen. Auch die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 BauGB liegen nicht vor, weshalb das geplante Bauvorhaben aus den oben dargestellten Gründen unzulässig.

Die Verwaltung empfiehlt aus den vorgenannten Gründen das Einvernehmen zum Bauvorhaben in der vorgelegten Form nicht herzustellen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Bestandsbilder
- Geplante Ansichten