



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 16.04.2025

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

Bauantrag zur Änderung der Dachkonstruktion sowie Fassadenansicht; An der Langgewann; Flurstücksnr.: 3561/5

Die Verwaltung berichtet:

Der Bauherr beantragt die Änderung der Dachkonstruktion sowie der Fassadenansicht des bestehenden Wohnhauses in der Straße An der Langgewann, Flurstücksnummer 3561/5, in Frankenthal (Pfalz).

(Siehe Anlage Abb. Nr. 1 bis 4)

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.

Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB ist vorliegend nicht gegeben.

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 diese 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,

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	☐	Einstimmig:	☐	Ja-Stimmen:	☐
			Nichtöffentlich:	☐	Mit	☐	Nein-Stimmen:	☐
					Stimmenmehrheit:	☐	Enthaltungen:	☐
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:		Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:	
☐	☐ siehe Rückseite:		☐		☐			

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.

Nach § 35 Abs. 4 BauGB gelten bei den dort aufgeführten sonstigen Vorhaben (Nr. 1-6) gegebenenfalls erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen.

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 sind.

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 BauGB aufgezählten Voraussetzungen erfolgen. Folgende Voraussetzungen müssen kumulativ gegeben sein:

a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,

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 Hofstelle 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 erforderlich.

Die maßgebliche Grundvoraussetzung zur Genehmigungsfähigkeit der beantragten Dachkonstruktion sowie Fassadenänderung ist, dass die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt.

Diese Anforderung 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 (vgl. BauGB Kommentar Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger § 35 Abs. 4 b) Rn. 141).

Es ist beabsichtigt, die Dachform der rückwärtig angrenzenden, ehemaligen Scheune anzupassen. Der Großteil des Daches bleibt bestehen und wird an den Seiten lediglich ergänzt. Das in seiner Form unveränderte Dach wird gewahrt. Damit bleibt auch die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt, da wesentliche Teile erhalten werden bleiben (vgl. VGH München, Beschluss v. 20.01.2020 – 1 ZB 18.934). Folglich ist die beantragte Änderung der Dachkonstruktion sowie die Fassadenansicht des bestehenden Wohngebäudes als sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zulässig und mithin genehmigungsfähig.

Die Erschließung des Grundstückes ist weiterhin über die Straße An der Langgawann gesichert.

Die Verwaltung erachtet aus den vorgenannten Gründen das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht nach § 35 BauGB als genehmigungsfähig.

Die Verwaltung sieht vorliegend keinen Anlass für die Änderung oder die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

Der Bauantrag ging am 20.01.2025 ein. Die nachgeforderten notwendigen Unterlagen gingen am 17.03.2025 ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Abb. Nr. 1 & 2
- Lageplan mit Darstellung Bebauung
- Ansichten
- Schnitte