



Bauanträge und -anfragen Bauantrag Nikolaushof Bauantrag zum Umbau eines ehem. Schweinestalles in zwei Wohnungen in Wittlich, Gemarkung Neuer- burg, Flur13, Flurstück 28	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Junk, Andrea
	Aktenzeichen:	II.5211.2024/A0057.ju
	Vorlagennummer:	2024/164
	Datum:	15.05.2024
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
	Bau- und Verkehrsausschuss	05.06.2024	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zur Nutzungsänderung eines ehem. Schweinestalles in zwei Wohnungen wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Der Antragsteller beantragt die Nutzungsänderung eines ehem. Schweinestalles in zwei Wohnungen.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Außenbereich der Stadt Wittlich im Stadtteil Neuerburg. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft / Aussiedlerhof dargestellt.

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan/Satzung besteht für diesen Bereich nicht. Somit richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 BauGB.

Bei dem ehem. Schweinestall handelt es sich um ein Gebäude, das in den 1970er Jahren zulässigerweise, unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (privilegierter landwirtschaftlicher Betrieb) im Außenbereich errichtet wurde.

Gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB ist die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB errichtet wurde, zulässig, wenn das Vorhaben der zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient, die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt wird, die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt, das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet wurde, das Gebäude im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle steht, eine Verpflichtung übernommen wird, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich. Im Falle der Änderung zu Wohnzwecken dürfen, neben den bisher nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Wohnungen, höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle entstehen.

Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB liegen vor. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zur Nutzungsänderung eines ehem. Schweinestalles in zwei Wohnungen zu erteilen.

Bezüglich eines möglichen Sonderinteresses ist folgendes zu beachten:

Liegt ein Ausschließungsgrund nach § 22 GemO vor oder sprechen Tatsachen dafür, dass ein solcher Grund vorliegen könnte, so hat dies das Rats- bzw. Ausschussmitglied dem Bürgermeister vor einer Beratung und Entscheidung mitzuteilen, § 22 Abs. 5 GemO.

Joachim Rodenkirch
Bürgermeister

Anlagen: Auszug Flächennutzungsplan, Lageplan, Ansichten, Schnitt