



Informationsvorlage 630/397/2020

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 19.05.2020	Aktenzeichen: Gz. 63.01.01, VAS0041/2019, 630/B2	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand Ortsbeirat Mörlheim	16.03.2020 28.05.2020	Vorberatung N Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Bauvoranfrage zum Umbau und Umnutzung des bisher landwirtschaftlich genutzten Gebäudes (Aussiedlung) zu einer Tierarztpraxis mit stationärer Behandlung und Unterbringung von Pferden

Information:

Die im Außenbereich vorhandenen, bislang einem landwirtschaftlichen Betrieb dienenden und somit nach § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) privilegierten Gebäude sollen umgebaut und künftig als Tierarztpraxis für Pferde genutzt werden. Der landwirtschaftliche Betrieb soll aufgegeben werden. Das vorhandene Wohnhaus des bisherigen Hofstelleninhabers soll der Familie der Bauherren als Wohnhaus dienen.

Das beantragte Vorhaben ist nicht privilegiert im Sinne des § 35.1.1 BauGB. Es unterfällt jedoch § 35 Abs. 4 BauGB.

Danach kann u.a. auch einer Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Sinne des Abs. 1 Nr. 1 nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des FNP oder eines Landschaftsplanes widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Abs. 3 ist und folgende weitere Voraussetzungen erfüllt sind bzw. werden:

- 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 drei Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Abs. 1 Nr. 1 erforderlich.

Wie aus dem in der Bauvoranfrage beschriebenen Praxiskonzept hervorgeht, beabsichtigen die Antragsteller in das bestehende Stallgebäude Praxisräume und 5 Pferdeboxen einschl. Paddocks, und im Obergeschoss Büroräume für die Tierarztpraxis einzurichten. Die dafür geplanten Umbaumaßnahmen, wie z.B. den teilweisen Einbau

einer Zwischendecke und Verlängerung des Dachvorsprungs um 4,0 m sind unerheblich, sodass die Gestalt im Wesentlichen gewahrt bleibt. Im Übrigen werden keine bedeutenden Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. An die Hofstelle schließt sich lediglich im Süden eine Graskoppel und eine Bewegungsfläche in einer Tiefe von ca. 30 m an, sodass unter diesen Gegebenheiten eine Außenbereichsverträglichkeit angenommen werden kann.

Die Voraussetzungen nach § 35.4.1 BauGB sind erfüllt bzw. werden durch fachbehördliche und bauaufsichtliche Vorgaben und Auflagen in einem noch zu beantragenden Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Ein entsprechend positiver Bauvorbescheid wurde am 19.02.2020 erteilt.

Auswirkung:

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja / Nein

Begründung:

Die Vorlage dient der Information über ein Vorhaben im Außenbereich

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Grundrisse EG, OG

Anlage 3: Ansichten, Schnitt, Übersicht

Anlage 4: Ortslage

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

