



## Informationsvorlage 630/465/2023

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 30.03.2023	Aktenzeichen: VAS0052/2022-630/B7	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	17.04.2023	Vorberatung N
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	25.04.2023	Kenntnisnahme Ö
Ortsbeirat Nußdorf		Kenntnisnahme Ö

### Betreff:

Umnutzung eines Wohnhauses bei dem landwirtschaftlichen Betrieb im Außenbereich in vermietbare Wohn- oder Gewerberäume

### Information:

Nach vorliegender Bauvoranfrage beabsichtigt der Antragsteller, der ein Weingut im Außenbereich bewirtschaftet, die Nutzung des zulässigerweise genehmigten Wohnhauses seiner verstorbenen Eltern zu ändern. Da keine Aussicht besteht, dass der Betrieb von der nachfolgenden Generation übernommen wird und damit das bestehende Wohnhaus für den Betrieb funktionslos geworden ist, soll es zu allgemeinen Wohnzwecken oder als Büro bzw. Praxis vermietet werden.

Das Wohnhaus befindet sich auf der Hofstelle und steht in räumlich funktionalem Zusammenhang mit dem Betrieb.

Die Zulässigkeit des Vorhabens wird bauplanungsrechtlich nach §35 Abs.4 Nr.1 BauGB und als sogenanntes begünstigtes Vorhaben beurteilt. Diese praxisrelevante Bestimmung im Baugesetzbuch erleichtert die Umnutzung eines nach §35 Abs.1 Nr.1 genehmigten, privilegierten land- oder forstwirtschaftlichen Gebäudes. Hierdurch sollen Erleichterungen für die im Strukturwandel befindliche Landwirtschaft erreicht werden. Im Fall betrieblicher Änderungen kann somit ein Verlust des in das Gebäude investierten Kapitals und zugleich ein Verfall der Bausubstanz verhindert werden.

Voraussetzungen nach §35 Abs.4 Nr.1 BauGB hierfür sind, dass das Vorhaben

- einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient,
- die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt,
- die Aufgabe der Nutzung nicht länger als 7 Jahre zurückliegt,
- das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet wurde,
- das Gebäude in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder Forstwirtschaftlichen Betriebes steht und
- kein Neubau als Ersatz für die aufgebene Nutzung erfolgt.

Die oben genannten Voraussetzungen für eine Genehmigung nach §35 Abs.4 Nr.1 BauGB sind bei diesem Bauvorhaben erfüllt. Daher beabsichtigt das Stadtbauamt die Bauvoranfrage positiv zu beantworten.

**Auswirkung:**

- Keine -

**Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt.

**Anlagen:**

Anlage 1: Lageplan M: 1:500

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Schlusszeichnung:

