



**Informationsvorlage**  
**630/492/2025**

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 12.02.2025	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az.: VAS0024/2024, 630/B11	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	10.03.2025	Kenntnisnahme N
Ortsbeirat Mörlheim	20.03.2025	Kenntnisnahme Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität	25.03.2025	Kenntnisnahme Ö

**Betreff:**

**Bauvoranfrage zur Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebs durch Neuerrichtung einer landwirtschaftlichen Halle nach Abriss einer bestehenden sowie Herstellung einer Stellfläche für landwirtschaftliche Maschinen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 42/4 und 51/3 in Mörlheim, Abgrenzung zwischen unbeplantem Innenbereich und Außenbereich im Bereich der Baugrundstücke**

**Information:**

Nach der vorgelegten Bauvoranfrage beabsichtigt der Bauherr die bestehende Scheune auf dem Grundstück Fl.-Nr. 51/3 sowie die daran angebaute, baulich mit der Scheune verbundene Halle auf Grundstück Fl.-Nr. 42/4 abzureißen und eine neue landwirtschaftliche Halle im Zuge der Betriebserweiterung der Hofstelle auf dem benachbarten Grundstück zu errichten.

Teile des Grundstück Fl.-Nr. 42/4 sind dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Der westliche Teil des Grundstücks sowie Grundstück Fl.-Nr. 51/3 werden dagegen dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet.

Als Grenze zwischen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und dem Außenbereich wird eine Verbindung zwischen einer Bebauungstiefe von 47,50 m ab dem nordwestlichen Grundstückseckpunkt zur Mörlheimer Hauptstraße sowie einer Bebauungstiefe von 40,00 m ab dem südwestlichen Grundstückseckpunkt zur Mörlheimer Hauptstraße angesehen.

Die geplante neue landwirtschaftliche Halle soll damit im unbeplanten Innenbereich errichtet werden, während sich die geplante Stellfläche für landwirtschaftliche Maschinen auch in den Außenbereich erstreckt.

Maßgebend für die Bebauung auf Grundstück Fl.-Nr. 51/3 ist, neben dem Einfügen nach § 34 BauGB, auch die hier gültige Erhaltungs- sowie die Gestaltungssatzung von Mörlheim. Grundstück Fl.-Nr. 42/4 liegt dagegen vollständig außerhalb des Geltungsbereichs der beiden Satzungen.

Ziel der Erhaltungssatzung ist es, die städtebauliche Eigenart des historischen Kerns zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Als besonders prägend für die Bebauung an der Mörlheimer Hauptstraße werden in der Präambel zur Erhaltungssatzung die langen schmalen Hofreite mit ihren unmittelbar an der

Straßenkante stehenden Wohnhäusern, schmalen Stall- und Nebengebäuden und einer querliegenden Scheune im mittleren oder hinteren Grundstücksbereich beschrieben. Eine solche ortstypische Bebauung liegt auf Grundstück Fl.-Nr. 51/3 vor. Die Scheune ist daher hinsichtlich ihrer Gestalt zu erhalten. Das heißt, ein Abriss wird möglich sein, wenn der geplante Neubau sich in Größe, Kubatur und Stellung auf dem Grundstück an der alten, noch bestehenden Scheune orientiert. Der weitere, daran anschließende Neubau auf Grundstück Fl.-Nr. 42/4 kann, ähnlich der aktuellen Bestandssituation, baulich daran anschließen.

Da sich die geplante Stellfläche für landwirtschaftliche Maschinen in den Außenbereich erstreckt und es sich bei dem Antragsteller um einen landwirtschaftlichen Betrieb handelt, unterliegt das Bauvorhaben damit zum Teil § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es nach Satz 1 Nr. 1 einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht bewirkt die Teilbefestigung der Fläche einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft und ist damit nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird daher die Erstellung eines landespflegerischen Begleitplans erforderlich, durch den die für den Gesamteingriff notwendige naturschutzrechtliche Kompensation zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs planerisch darzustellen hat. Die Kompensation muss auf einem geeigneten Grundstück im gleichen Naturraum umgesetzt werden und den Eingriff funktionell kompensieren.

Das Entgegenstehen weiterer öffentlicher Belange ist nicht ersichtlich.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

**Auswirkung:**

keine

**Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja  / Nein

Begründung:

Bei einer Informationsvorlage ist eine Nachhaltigkeitseinschätzung entbehrlich.

**Anlagen:**

Anlage 1: Übersichtslageplan

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Lageplan mit Abgrenzung Innen-/Außenbereich

Schlusszeichnung:

