



Gemeinde Roetgen
Tor zur Eifel

BAU

Sitzungsvorlagen – Nr.:

2018/0068

Fachbereich / Aktenzeichen

FB 6 – SF/Tho

Beschlussvorlage

vom 29.03.2018

öffentliche Sitzung

Betreff:

Nutzung einer ehemaligen Jagdhütte zu Wohnzwecken im Ortsteil Mulartshütte, Zweifaller Straße 4

Beratungsfolge:

				Beratungsergebnis		
Datum:	Gremium:	Vorlagennummer:	TOP	Ja	Nein	Enth.
10.04.2018	Bauausschuss	2018/0068				

Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss beschließt, der unbefristeten Duldung des Gebäudes im derzeitigen Bestand mit einer Nutzung zu Dauerwohnen (Einfamilienhaus), auch für die Rechtsnachfolge der derzeitigen Eigentümer auf dem Grundstück Gemarkung Rott, Flur 7, Flurstück 109, gelegen Zweifaller Straße 4, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Sachverhalt:

Auf dem o.g. Grundstück befindet sich ein Bestandsgebäude, welches 1936 als Jagdhaus genehmigt wurde. Das Jagdhaus wird seit Jahrzehnten vom derzeitigen wie auch vorherigen Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich zudem ein Holzlagerschuppen. Zur Veranschaulichung sind die vorhandenen Planunterlagen sowie Fotos beigefügt. Ein Einschreiten gegen die ungenehmigte Wohnnutzung ist seitens der Bauaufsichtsbehörde nicht erfolgt.

Das betreffende Grundstück liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Planungsrechtlich wird das Vorhaben daher als Außenbereichsvorhaben nach § 35 BauGB beurteilt. Nach § 35 (1) BauGB sind Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und das Vorhaben einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient. Dies war bei der genehmigten Jagdhütte der Fall.

Die Untere Bauaufsicht beabsichtigt nun, eine unbefristete Duldung des Gebäudes im derzeitigen Bestand mit einer Wohnnutzung als Einfamilienhaus auszusprechen. Diese soll auch für die Rechtsnachfolger gelten. Als Argumentationsgrundlage wird im Begleitschreiben ausführlich auf die damals erteilte Genehmigung des Jagdhauses und die bereits langjährig ausgeübte Wohnnutzung Bezug genommen. Dieses Schreiben ist als Anlage beigefügt. Zudem soll die Duldung unter Bezug auf die Rechtsprechung und im Vorgriff auf die kommende Novellierung der Bauordnung NRW und die dann zu erwartende Erweiterung der Befugnisse von Bauaufsichtsbehörden erfolgen.

Der letztgenannte Punkt bleibt seitens der verwaltungsseitigen Einschätzung unberücksichtigt, da die Novellierung noch nicht rechtskräftig beschlossen wurde.

Bei einer abweichenden Nutzung zu Wohnzwecken handelt es sich nach § 35 (2) BauGB um ein sonstiges Vorhaben. Demnach können Außenbereichsvorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Gemäß § 35 (3) 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Der FNP weist hier Flächen für die Landwirtschaft aus. Somit liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor.

Nach § 35 (4) BauGB kann einem sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht, soweit es im Übrigen nach § 35 (3) BauGB außenbereichsverträglich ist und die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Sinne von (1) 1 u.a. unter folgenden Voraussetzungen erfolgt:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der 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 Betriebes,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach (1) 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 Betriebes im Sinne des (1) 1 erforderlich.

Zwar liegt die Aufgabe der genehmigten Nutzung länger als sieben Jahre zurück. Nach bisherigem Kenntnisstand handelt es sich dabei aber nicht um einen Leerstand, sondern um eine anschließend ausgeübte, veränderte und nicht genehmigte Nutzung, die passiv geduldet wurde. Aus der passiven Duldung kann zwar seitens des Eigentümers kein Rechtsanspruch abgeleitet werden; dennoch ist daran messbar, dass zumindest keine gravierenden Bedenken seitens der Behörden gegen eine solche Nutzung bestanden haben. Die übrigen Voraussetzungen des BauGB scheinen ansonsten erfüllt, soweit sie im konkreten Fall Anwendung finden können.

Da die zukünftige Duldung zudem mit der Maßgabe erfolgen soll, dass die bauliche Anlage und ihre Nutzung nicht geändert werden dürfen, bestehen aus Sicht der Bauverwaltung keine Bedenken.

Aufgrund des Sachverhaltes wird empfohlen, der unbefristeten Duldung das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Finanzierung:

Gesamtausgaben der Maßnahme(n) €		jährliche Folgekosten (geschätzt) €		voraussichtl. Einnahmen (Zuschüsse) €	
Sachkonto	Kostenträger	Kostenstelle	mit €	HHJahr	
Veranschlagung ja nein	Belastung für Folgehaushalte ja nein				

Rechtslage:

Mitzeichnung	
FB 1	gez. Th
FB 2	gez. Wa
FB 3	gez. Schr
FB 6	gez. Fi

Der Bürgermeister
gez.

Klauss