

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau

**Amt**

Baurechtsamt

Berichterstatter (Amtsleiter)

Speer, Alexander

Sachbearbeiter

Mauch, Mathias

Vorlagennummer

109/2021

Aktenzeichen

143-2021

<u>Beratungsfolge:</u> Gremium Technischer Ausschuss	Termin 11.10.2021	Zuständigkeit Kenntnisnahme	Behandlung öffentlich
--	-----------------------------	---------------------------------------	---------------------------------

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer**Anzahl der Anlagen:** 6 (Lageplan, EG-, OG- und DG-Grundriss, Ansichten)**Betreff:****Bauvoranfrage: Aufstockung eines bestehenden Nebengebäudes und Einbau einer Wohnung, sowie einer Wohnung in eine bestehende Scheune in Bad Rappenau, Im Grafenwald 1, Flurstk. 6951****Beschluss:**

Der technische Ausschuss nimmt Kenntnis von der Bauvoranfrage zur Aufstockung eines bestehenden Nebengebäudes und Einbau einer Wohnung, sowie einer Wohnung in eine bestehende Scheune in Bad Rappenau, Im Grafenwald 1, Flurstk. 6951

Sachverhalt:

Beantragt wurde die Entscheidung über eine Bauvoranfrage zur Aufstockung eines bestehenden Nebengebäudes und Einbau einer Wohnung, sowie einer Wohnung in eine bestehende Scheune.

Das Vorhaben befindet sich in Bad Rappenau, Im Grafenwald 1, Flurstk. 6951.

Geplant ist die Nutzungsänderung und bauliche Erweiterung eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesens.

Im „nördlichen“ Teil des U-förmig angeordneten Anwesens ist geplant die bestehende Wohnung umzubauen und eine zusätzliche Wohnung im Ober- und Dachgeschoss zu realisieren. Hierzu werden zusätzliche Gauben und Dachflächenfenster geschaffen.

Im „südlichen“ Teil ist geplant, das Gebäude aufzustocken und eine Wohnung im Obergeschoss herzustellen. Im Erdgeschoss befinden sich Garagen und Lagerräume.

Ziel der Voranfrage war die Klärung der grundsätzlichen Umsetzbarkeit des Vorhabens, da das

Vorhaben im Außenbereich liegt und planungsrechtlich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen ist.

Der Außenbereich ist grundsätzlich von (zusätzlicher) Bebauung freizuhalten. Das Anwesen wurde ursprünglich als „privilegierter“ landwirtschaftlicher Betrieb zugelassen. Die Nutzung wurde aber bereits seit Jahren aufgegeben.

§ 35 Absatz 4 BauGB bietet für ehemalige landwirtschaftliche Betriebe, deren Nutzung dauerhaft aufgegeben wurde, die Möglichkeit der Nutzungsänderung. Diese Voraussetzungen liegen aus unserer Sicht vor.

Das Landwirtschaftsamt, das Amt für Naturschutz und der Regionalverband haben ebenfalls Zustimmung signalisiert.

Daher kann sowohl aus bauordnungsrechtlicher, als auch aus städtebaulicher Sicht, die Genehmigung eines noch zustellenden Bauantrag, nach vollständiger Prüfung der sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, zu genehmigen.