

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-12 / 3

3 DS 16/ 0493

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	09.05.2023

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Mergelkaut 3
Nutzungsänderung: Stall zu Wohnhaus****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 13. Juni 2023****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Beantragt wird die Nutzungsänderung eines Stalles zu einem Einfamilienhaus in Bad Ems, Mergelkaut 3, Flur 52, Flurstück 38/7. Das 16,75 m lange und 5,00 m breite ehemalige Stallgebäude soll zukünftig als Einfamilienhaus genutzt werden. Hierzu ist unter anderem der Rückbau der Außenüberdachungen (in Anlagen gelb dargestellt) sowie der Innenausbau vorgesehen.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich, so dass sich die Zulässigkeit nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Gemäß § 35 Abs. 4 BauGB ist die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Abs. 1 Nr. 1 („privilegiertes Vorhaben“) errichtet wurde nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- 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 Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf 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 Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich.

Dem Vorhaben kann nicht zugestimmt werden, da vom Antragsteller kein Nachweis über eine Zulässigkeit im Sinne des § 35 BauGB bezüglich einer zukünftigen Wohnnutzung des bestehenden Stalles erbracht wird.

Über die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Stadt Bad Ems. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Stadt Bad Ems als erteilt, wenn nicht bis zum 13. Juni 2023 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Von Seiten der Stadt Bad Ems wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung eines ehemaligen Stalles zu einem Einfamilienhaus in Bad Ems, Mergelkaut 3, Flur 52, Flurstück 38/7 versagt.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister