


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag Vennhausen 5 – Umbau und Umnutzung der Wirtschaftsgebäude in Wohngebäude mit Anbau eines Balkons

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 8	25.09.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung des Bauantrags.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück wird bauplanungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB beurteilt.

Die im Bestand vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle wurde seinerzeit als privilegierter Betrieb nach § 35 Absatz 1 BauGB genehmigt. Diese privilegierte Nutzung wurde aufgegeben und soll nunmehr zu einer Wohnnutzung umgewandelt werden. Dabei bleiben die vorhandenen, baulichen Anlagen (Wohnhaus sowie Schweine-, Kuh- und Pferdestall) als solches bestehen bzw. werden teilweise zurückgebaut. Es kommt zu keiner Neuerrichtung von Gebäuden, lediglich ein Vorstellbalkon wird ergänzt. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 Absatz 4 BauGB, wonach ein Bauvorhaben im Einzelfall zulässig ist, wenn es in der Weiternutzung des vorhandenen Bestandes außenbereichsverträglich ist und es sich bei den bestehenden baulichen Anlagen um erhaltenswerte, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden handelt.

Auf dem Vorhabengrundstück befindet sich im Bestand ein, zu überwiegenden Teilen, im Jahr 1913 erbautes landwirtschaftliches Anwesen. In diesem sind derzeit zwei Wohnungen genehmigt. Geplant ist die Nutzungsänderung zu insgesamt 5 Wohnungen. Im Zuge des Vorhabens soll ein 1943 errichteter Anbau mit einem

Volumen von 340 m³ abgebrochen werden. Als einzige neu geplante bauliche Anlage ist ein aufgeständerter Balkon im 1. Obergeschoss geplant. Das Bauvolumen reduziert sich dabei insgesamt von 3567,68 m³ auf 3236,59 m³. Die Wohnfläche vergrößert sich von in etwa 218 m² hin zu 711, m².

Die auf dem Grundstück befindliche Pferdehaltung wurde zum 01.08.2025 aufgegeben.

Aufgrund der Beurteilung nach § 35 BauGB fällt die Genehmigung des Bauvorhabens in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Die Erschließung erfolgt unverändert über die Rathelbeckstraße.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser und Abwasser ist ein Anschluss an den öffentlichen Kanal erforderlich. Bezüglich der Versorgung mit Löschwasser ist ein Unterflurhydrant in der Entfernung von ca. 220 m vorhanden, so dass eine ausreichenden Löschwasserversorgung sichergestellt bleibt.

Das Gebäude ist bereits im Bestand vorhanden, so dass im vorhandenen Bestand eine Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten erfolgt. Im Zuge einer Nachverdichtung sind bodenrechtliche Spannungen aufgrund der Nutzungsänderung nicht zu erwarten und das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 4 BauGB zulässig aufgrund der Umnutzung von erhaltenswerter Bausubstanz und damit dem Erhalt des Gestaltwerts. Das Vorhaben führt insgesamt zu einer Verringerung der überbauten Fläche. Die Möglichkeit der Entstehung, Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung ist somit nicht gegeben und das Vorhaben schafft keine Vorbildwirkung. Die Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten führt nicht zu einer relevanten Erhöhung von PKW-Bewegungen.

Sonstige öffentliche Belange sind ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Nachrichtlich:

Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen. Für das Bauvorhaben werden keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

Anlagen:

Katasterplan
Luftbild
Lageplan
Außenanlagenplan
Grundriss UG + EG
Grundriss 1. OG + DG Wohnhaus bereinigt
Grundriss EG + Schnitte ehemaliges Stallgebäude
Schnitte A-A B-B C-C, Wohnhaus bereinigt
Ansichten Wohnhaus
Ansichten Stallgebäude