

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Ilona Wiederer

Erstellungsdatum: 19.06.2023

Vorbescheid für den Einbau einer Wohnung für den Gutsbesitzer im Dachgeschoss des bestehenden Brennereigebäudes im Gut Oberndorf

I. Vortrag

Der Antragsteller beabsichtigt den Einbau einer Wohnung für sich im Dachgeschoss des alten Brennereigebäudes. Das Grundstück Fl.-Nr. 663, liegt im Außenbereich für welchen § 35 Baugesetzbuch (BauGB) gilt.

Für das auf dem Gutsgelände befindliche Brennereigebäude wurde beim Landesamt für Denkmalpflege ein Antrag gestellt, das Brennereigebäude in den Denkmalstatus als Einzeldenkmal zu stellen. Hierzu fanden bereits zwei Ortstermine statt.

Der Eigentümer des Guts Oberndorf möchte aus betrieblichen Gründen seinen Wohnsitz in angemessener Form auf das Gutsgelände verlegen. Die Privilegierung wird im Zuge der Anfrage geprüft und wurde vom Amt für Landwirtschaft bereits positiv in Aussicht gestellt.

Das in den Schutzstatus gestellte Brennereigebäude muss einer Nutzung zugeführt werden, um dieses vor dem stetigen Verfall zu bewahren.

Daher soll in die beiden Dachgeschosse (DG und Dachspitz) des Gebäudes eine Wohnung, unter Einbeziehung des Denkmalschutzes, für den Gutseigentümer errichtet werden. Im Zuge des Einbaus der Wohnung würde das gesamte Gebäude unter dem Erhalt der Brennereitechnik saniert werden.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen:

- Anbau eines Treppenhauses mit Aufzug, für einen barrierefreien und altersgerechten Zugang zur geplanten Wohneinheit, als notwendiges Treppenhaus, vom EG bis in den Dachspitz.
- Ausbau der beiden Dachgeschosse mit dem Erhalt der bestehenden Tragwerkskonstruktion.
- Einbau von kleinen Dachflächenfenstern auf der Hofseite (Ostseite), mit der Möglichkeit des zweiten Rettungsweges für ein Hubrettungsfahrzeug der Gemeinde.
- Einbau von großen Dachflächenfenstern und eines Quergiebels als Schleppgaube mit Balkon auf der nicht einsehbaren Westseite.

Der Teilausbau der Brennerei zu Wohnzwecken für den Gutsbesitzer würde zum Erhalt des Gebäudes beitragen und eine weitere Flächenversiegelung durch den Neubau eines Einfamilienhauses unnötig machen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück Fl.-Nr. 663 liegt im Außenbereich, für welchen § 35 Baugesetzbuch gilt.

Auf dem Grundstück gibt es bereits ein Gebäude in welchem die Verwaltung und eine Wohnung für den Betriebsleiter untergebracht sind. Zusätzlich gibt es noch ein Wohngebäude für die Arbeiter mit 4 Wohneinheiten.

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Es stehen keine öffentlichen Belange entgegen, die Erschließung ist gesichert und es handelt sich beim Gut Oberndorf um einen landwirtschaftlichen Betrieb.

Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1 f) können je Hofstelle 5 Wohneinheiten plus 2 Wohneinheiten (Betriebsleiterwohnung, Gutsinhaber/Altenteil) = 7 Wohneinheiten errichtet werden. Die geplante Wohnung für den Gutseigentümer ist somit möglich.

Von Seiten des Denkmalschutzes wird das Vorhaben parallel auf Zulässigkeit geprüft. Die Privilegierung wird vom Amt für Landwirtschaft und Forsten geprüft.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat beschließt, dem Vorbescheid zum Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss des Brenneigebäudes, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, sofern das Amt für Denkmalschutz zustimmt und das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten die Privilegierung erteilt.