

Beschlussvorlage öffentlich	2023/LL/0007
--	---------------------

Gremium:	Sitzung am:	Nr. der Tagesordnung:
Ortsgemeinderat Langenlonsheim)	04.05.2023	7

bereits beraten im:	am:
---------------------	-----

Betreff:
Antrag auf Nutzungsänderung von Forsthaus in Ferienwohnhaus im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) in der Gemarkung Langenlonsheim

Begründung:

Der Bauherr gibt an, in der Gemarkung Langenlonsheim, Flur 21, Flurstück 26/1 das bereits bestehende ehemalige Forsthaus zu einem Ferienwohnhaus um nutzen zu wollen.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich, wodurch eine Wohnnutzung grundsätzlich nur in Verbindung mit einer Privilegierung erfolgen kann.

In dem vorliegenden Fall und nach Absprache mit der Kreisverwaltung Bad Kreuznach, ist der Nachweis einer Privilegierung hier nicht notwendig. Die Kreisverwaltung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Umnutzung des ehemaligen Forsthauses nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB zulassungsfähig ist.

Demnach steht dem Vorhaben nichts entgegen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Den Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder Landschaftsplanes darf nicht widersprochen werden
2. Die natürliche Eigenart der Landschaft darf nicht beeinträchtigt werden
3. Die Bildung von Splittersiedlungen muss ausgeschlossen sein
4. Außenbereichsverträglichkeit im Sinne des Absatzes 3 muss gegeben sein

Weiterhin muss es sich um ein erhaltenswertes, das Bild der Kulturlandschaft prägendes Gebäude handeln und das Vorhaben muss einer zweckmäßigen Verwendung des Gebäudes und der Erhaltung des Gestaltwerts dienen.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, kann solchen Vorhaben, die die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, wenn dieses einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient, nicht entgegengehalten werden.

Dies ist bei der beantragten Nutzungsänderung der Fall.

Weiterhin ist jedoch die verkehrstechnische Erschließung entsprechend von der Wirtschaftswegeparzelle(n) bis zur nächstgelegenen öffentlich gewidmeten Verkehrsanlage, sicherzustellen. Um diese für das Grundstück zu sichern, muss eine öffentlich rechtliche Baulast zugunsten des Antragstellers eingetragen werden. Die Eintragung ist bei dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Bad Kreuznach vorzunehmen.

Da es sich hier um eine Umnutzung im Außenbereich nach § 35 BauGB handelt, reicht das Einvernehmen des Ortsbürgermeisters alleine nicht aus. Dieses muss in dem vorgenannten Fall vom Gemeinderat herbeigeführt werden.

Ein Lageplan zur besseren Ansicht, ist der Beschlussvorlage beigelegt.

Beschlussempfehlung der/des (Orts-/Stadt-) Bürgermeister(s/in) / der Verwaltung:

Die Ortsgemeinde Langenlonsheim beschließt, dem Antrag auf Nutzungsänderung im Außenbereich nach § 35 BauGB, zuzustimmen.

Beratungsergebnis / Abweichende Beschlussfassung: ☐ siehe Folgeseite				
Ausgearbeitet am: 23.03.2023		durch: Christian, Alexis		
Gesehen: Orts-/Stadt- bürgermeister/-in	Verbandsvorsteher	FB-Leiter Finanzen	Beigeordneter	Fachbereichsleiter
Einstimmig ☐	Mit Stimmen- mehrheit ☐	<u>Beschlussergebnis</u> Ja Nein Enthaltung	Laut Beschluss- vorschlag ☐	Abweichender Beschluss (Folgeseite) ☐

I II III IV V

Anlage: