

Aktenzeichen: 023.121

Fachbereich Planen und Bauen: Lea Krockenberger, Tel. 07062/9042-40

Datum: 28.04.2025

**Um- und Ausbau des Dachgeschosses, Fl.St. 494, Neubergweg 30, Ilsfeld-Schozach**

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 13.05.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 13.05.2025
<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am	<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am
<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am	<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am
<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich

**Bisherige Sitzungen**

Datum	Gremium
./.	

**Befangenheiten:**

**Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Um- und Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Fl.St. 494, Neubergweg 30 in Ilsfeld-Schozach wird unter dem Vorbehalt erteilt, dass die Voraussetzungen gemäß § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 5 BauGB vorliegen.

**Sachvortrag:**

Geplant ist der Um- und Ausbau des Dachgeschosses zum Erhalt von Wohnräumen auf Fl.St. 494, Neubergweg 30 in Ilsfeld-Schozach. Hierzu soll die bestehende Dachkonstruktion zurückgebaut, der Kniestock erhöht sowie eine Gaube mit vorgestelltem Balkon errichtet werden. Es wurde ein Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Ilsfeld und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Bauvorhaben im Außenbereich sind in erster Linie nur dann zulässig, wenn es sich um ein privilegiertes Vorhaben nach **§ 35 Abs. 1 BauGB** handelt. Das landwirtschaftliche Anwesen (Wirtschaftsgebäude und Wohnhaus) auf dem o. g. Flurstück ist ca. 1968 privilegiert errichtet worden. Das Wohnhaus besteht aus zwei Wohneinheiten (landwirtschaftliche Betriebsleiterwohnung und Altenteil).

Vorliegend könnte das geplante Bauvorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert sein. Voraussetzung ist, dass das Bauvorhaben einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Die Antragsteller betreiben zwar einen landwirtschaftlichen Betrieb und sind damit grundsätzlich privilegiert, nach Ansicht des Landwirtschaftsamts kommt aufgrund der aktuellen Betriebsstruktur jedoch keine eigenständige Altenteilerwohnung in Frage, weshalb die nun beabsichtigte Wohnraumerweiterung nicht mehr dem landwirtschaftlichen Betrieb dient.

Das Bauvorhaben ist daher nicht als privilegiert anzusehen und kann nicht gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genehmigt werden.

Ferner ermöglicht **§ 35 Abs. 2 BauGB** die Zulassung von **sonstigen**, nicht privilegierten, **Vorhaben**, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist. Bestimmte sonstige Vorhaben gelten als „begünstigt“, d. h. gewisse öffentlichen Belange werden bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit ausgeblendet.

Hierunter fällt nach § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 5 BauGB auch die Erweiterung eines Wohngebäudes, wenn höchstens zwei Wohnungen entstehen.

Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein:

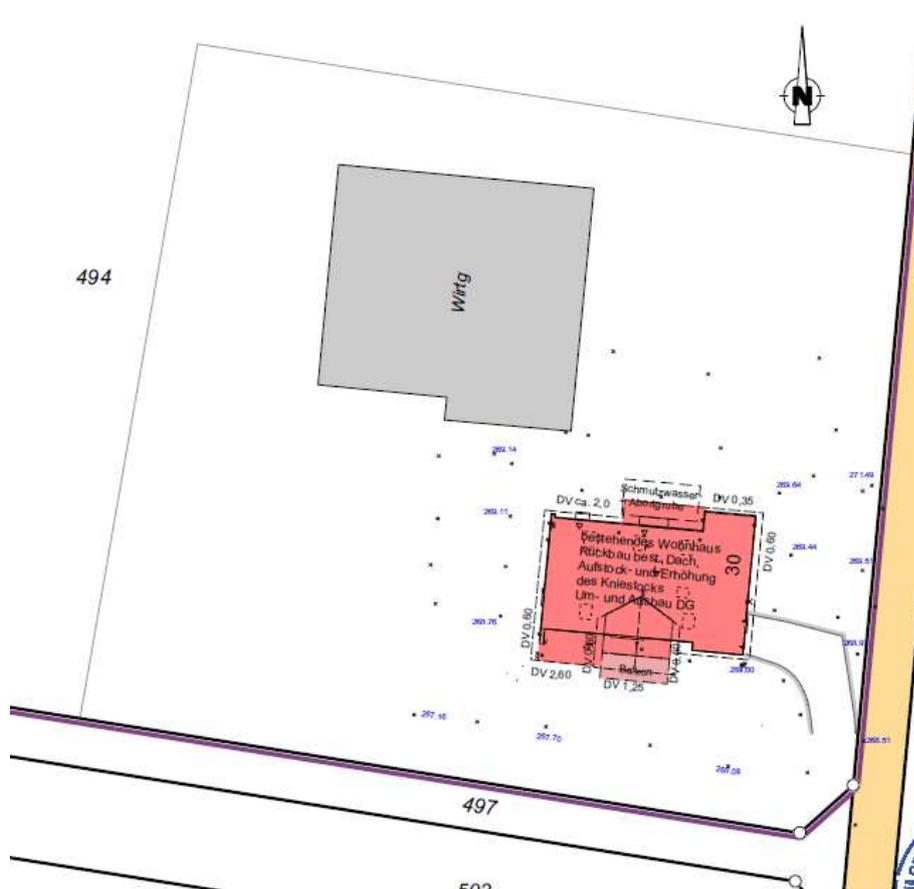
- a) Das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden
- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen  
und
- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden. Wie das Landwirtschaftsamts mitgeteilt hat, kann nach heutigen Gesichtspunkten eine Wohnfläche für beide Wohneinheiten von bis zu 240 m<sup>2</sup> als angemessen angesehen werden. Durch das geplante Bauvorhaben wird die Wohnfläche auf insgesamt ca. 217 m<sup>2</sup> erweitert und ist daher als angemessen zu beurteilen.

Auf Nachfrage bei der Baurechtsbehörde, wie diese das Bauvorhaben, insbesondere im Hinblick auf das vorhandene Altenteil beurteilt, wurde dem FB Planen und Bauen mitgeteilt, dass die Beurteilung des GVV's erst erfolgt, wenn alle Stellungnahmen und das Einvernehmen der Gemeinde vorliegen. Weitere Angaben wurden nicht getätigt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird daher unter dem Vorbehalt erteilt, dass die Baurechtsbehörde die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 5 BauGB als vorliegend erachtet.

## Lageplan



### Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Um- und Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Fl.St. 494, Neubergweg 30 in Ilsfeld-Schozach wird unter dem Vorbehalt erteilt, dass die Voraussetzungen gemäß § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 5 BauGB vorliegen.