

 <b>JETTINGEN</b>	Datum:	22.05.2019
	Drucksache:	GR 061/2019
	Aktenzeichen:	022; 632.6
	Amt:	Haupt- und Bauamt
	Sachbearbeiter/in:	Simone Wagner
<b>Sitzungsvorlage</b> zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 04.06.2019		
<b>TOP 3.</b>	<b>Bausache: Teilausbau des bestehenden Wirtschaftsgebäudes zu Wohnzwecken auf Grundstück Flst. Nr. 5037/1, Nebringer Straße 2 im Ortsteil Sindlingen</b>	

### Sachvortrag

Der Bauantragssteller beabsichtigt, das landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude einer Hofstelle durch einen Teilausbau zu Wohnzwecken umzunutzen.

Aktuell ist auf der Hofstelle bereits ein Wohngebäude mit einer Wohnfläche von 81,34 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von zusätzlich 34,09 m<sup>2</sup> vorhanden. Ein Wohnhausneubau wurde im vergangenen Jahr von der Baurechtsbehörde im Landratsamt Böblingen aufgrund fehlender Privilegierung abgelehnt. Nun soll das bestehende Wirtschaftsgebäude durch einen Teilausbau in eine Wohnung umgebaut werden. Der geplante Wohnraum erstreckt sich auf 8,32 m x 18,49 m über zwei Stockwerke. Die Wohnfläche beträgt nach dem Umbau 122,15 m<sup>2</sup>. Weitere 117,84 m<sup>2</sup> werden als Nutzfläche angegeben (Garage, Holzlager, Fahrrad- und Motorradabstellfläche, Werkstatt, Büro, Hobby-/Fitnessraum und Bühne).

Das Vorhaben selbst liegt nicht im Geltungsbereich der "Entwicklungssatzung Sindlingen", nach der Bauvorhaben nach § 34 BauGB behandelt werden. Dieses Vorhaben befindet sich im Außenbereich und muss nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beurteilt werden. Hiernach ist eine Neubebauung oder Umnutzung nur zulässig, wenn eine Privilegierung dahingehend gegeben ist, dass das Vorhaben einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Da auf dem Grundstück kein weiteres Gebäude errichtet wird und lediglich die Umnutzung eines Bestandsgebäudes erfolgt, kann nach Ansicht der Verwaltung die Zustimmung zum Umbau des Wirtschaftsgebäudes in eine Wohnung erteilt werden. 2009 wurde im Bereich der Höhenhöfe ebenfalls der Umnutzung einer Scheune zu Wohnzwecken zugestimmt.

Vonseiten der Baurechtsbehörde gilt es noch zu prüfen, ob grundsätzlich eine Privilegierung vorliegt und wie groß die Wohnung sein darf. Dies wird aktuell in Zusammenarbeit mit dem Landwirtschaftsamt geklärt.

### Beschlussantrag

Zur Umnutzung eines Wirtschaftsgebäudes in eine Wohnung auf dem Grundstück Flst. Nr. 5037/1 wird gem. §36 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB das Einvernehmen der Gemeinde erteilt.

