

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE**Amt/Eigenbetrieb:**

69 Umweltamt

Beteiligt:**Betreff:**

Sanierung eines alten Wohnhauses in Niggenbölling

Beratungsfolge:

25.01.2011 Landschaftsbeirat

Beschlussfassung:

Landschaftsbeirat

Beschlussvorschlag:

Der Landschaftsbeirat empfiehlt der unteren Landschaftsbehörde, die erforderliche Ausnahmegenehmigung von den Festsetzungen des Landschaftsplans Hagen im Rahmen der Bauvoranfrage in Aussicht zu stellen.

Kurzfassung

Siehe unten.

Begründung

Der Antragsteller beantragt in seiner Bauvoranfrage die Sanierung und Änderung eines Wohnhauses in Niggenbölling.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet 1.2.2.39 „Deipenbrink“. Der Antragsteller besitzt im gleichen Ort einen privilegierten landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb mit 2 Wohneinheiten. Das Vorhaben wird als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 (hier i.V.m. Abs. 4 Nr. 4) Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Sonstige Vorhaben im Außenbereich können im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist.

Das beantragte Bauvorhaben fällt nach dem Dafürhalten des Bauordnungsamtes unter den Tatbestand des § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB (die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind). Diesen sogenannten **begünstigten Vorhaben** kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Jedoch können **Festsetzungen** eines Landschaftsplanes auch solchen Vorhaben entgegen stehen.

Die Erschließung ist bezüglich der Wasserversorgung (Brunnen) nachzubessern.

Nach Vorliegen der von hier zu prüfenden Voraussetzungen benötigt der Antragsteller eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des Landschaftsplans Hagen. Durch die planungsrechtliche Lage im Außenbereich ist die Anwendung der Eingriffsregelung gem. §§ 14 – 16 BNatSchG erforderlich. Für die Darlegung der zu kompensierenden Eingriffsfolgen ist in Verbindung mit dem Bauantrag ein landschaftspflegerischer Begleitplan erforderlich, in dem auch die zukünftige Nutzung der Außenflächen bewertet und festgelegt werden muss.

Das Vorhaben dient der Erhaltung und Wiederherstellung eines das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäudes. Es dient einer zweckmäßigen Verwendung des Gebäudes und der Erhaltung des Gestaltwertes. Die untere Denkmalbehörde schreibt dazu:

„Das in Rede stehende Gebäude in Niggenbölling ist nicht in die Denkmalliste der Stadt Hagen eingetragen. Es wird auch nicht als möglicherweise denkmalwert im Kulturgüterverzeichnis geführt.“

Dennoch stellt es in der kleinen Ansiedlung „Niggenbölling“ das einzige Gebäude dar, das nahezu unverändert überkommen ist.

Im Urkataster der Stadt Hagen von 1824 ist es gemeinsam mit den Gebäuden Niggenbölling 1 und 3 bereits dargestellt. Die beiden letzteren sind mittlerweile jedoch mehrfach erweitert und umgebaut, so dass sich die ursprgl. Baukörper kaum noch ablesen lassen.

Dieses Gebäude in Niggenbölling hingegen zeigt sich auch heute noch als schlicht ausgeführter, massiver Bruchsteinbau mit Satteldach und kleinerem Stallanbau. Die Decken im Inneren – zumindest in dem ehem. Wohnteil - sind in der Art der „Kölner Decken“ als Strohwickelfalz mit Lehmputz und Kalkanstrich ausgebildet.

Das Gebäude ist ein Zeugnis für das ländliche Wohnen im frühen 19. Jahrhundert. Dass es im Gegensatz zu den meist in Fachwerkbauweise ausgeführten Bauten im ländlichen Raum in Bruchstein errichtet wurde, lässt den Schluss auf den Reichtum seiner Erbauer zu. Bis heute lebt z.B. die Familie Niggenbölling in dem nach Ihnen benannten Landstrich. Das Gebäude prägt die ihn umgebenden Kulturlandschaft und ist aus Sicht der Denkmalpflege in jedem Fall erhaltenswert“.

Ein Denkmalwert im Sinne des Gesetzes konnte insbesondere aufgrund des Zustandes also nicht mehr festgestellt werden, dies ist aber auch keine zwingende Voraussetzung für den § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB. Voraussetzung für diese planungsrechtliche Beurteilung ist jedoch ein weitestgehender Erhalt des Gestaltwertes des Gebäudes, insbesondere auch was die Außenwände aus Bruchsteinmauerwerk, die Fassadenaufteilung und die Dachform anbetrifft.

Der Antragsteller hat in der Vergangenheit bereits die Genehmigung eines Altenteilers erhalten. Der Betrieb soll von den Kindern weiter geführt werden.

