

Deckblatt

Teil 1 Seite 1

Drucksachennummer:

0520/2014

Datum:

24.04.2014

ÖFFENTLICHE MITTEILUNG

Amt/Eigenbetrieb und ggf. beteiligte Ämter:

69 Umweltamt

Betreff:

Bauen im Landschaftsschutzgebiet
hier: Ersatzbau für nicht sanierungsfähiges Wohnhaus

Beratungsfolge:

07.05.2014 Landschaftsbeirat

Kurzfassung

entfällt

Begründung

Das Wohnhaus der ehemaligen Hofstelle 'Auf der Halle 9' entspricht nicht mehr den heutigen Wohnanforderungen. Eine Sanierung ist nur mit unverhältnismäßig hohem finanziellen Aufwand möglich. Der Eigentümer hat deshalb eine Bauvoranfrage an das Bauordnungsamt bzgl. eines Ersatzbaus mit zwei Wohneinheiten für seine Familie gestellt, die zur Zeit in dem Altbau mit ebenfalls zwei Wohneinheiten wohnt.

Es handelt sich in diesem Fall nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB, aber die begünstigenden Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 2 für die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle sind nach Prüfung durch das Bauordnungsamt erfüllt:

- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
- c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

Der beantragte Standort (s. Anlage) liegt im Landschaftsschutzgebiet 1.2.2.19 „Tücking, Auf der Halle und Umgebung“ gegenüber der vorhandenen Hofstelle auf der anderen, südlichen Seite der Straße Auf der Halle (s. Lageplan). Dort befindet sich zur Zeit ein kleiner Obsthof (unter 0,25 ha) mit Geflügelställen und Auslauf.

Die untere Landschaftsbehörde hat anfangs diesen Standort abgelehnt und stattdessen eine Errichtung des Ersatzbaus unmittelbar neben der ehemaligen Hofstelle, also auf der nördlichen Straßenseite vorgeschlagen. Das Gelände ist hier jedoch stärker geneigt und dies hätte lt. einem vom Bauherrn in Auftrag gegebenen Gutachten erhebliche Mehrkosten zur Folge gehabt.

Im Hinblick auf die Mehrkosten und den Umstand, dass sich in nur ca. 60 m Entfernung und ebenfalls auf der südlichen Straßenseite eine große Hofstelle (Auf der Halle 12) befindet, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild also in diesem Fall nicht so erheblich sind wie bei einer Alleinstellung, hat die Landschaftsbehörde eine Ausnahme für das Vorhaben in Aussicht gestellt. Folgende Auflagen und Hinweise sollen in den Baubescheid aufgenommen werden:

1. Das Gebäude ist in jedem Fall auf die eingeschossige Bauweise gem. Bauvoranfrage zu begrenzen und durch Anpflanzungen in die Landschaft einzubinden.
2. Das Vorhaben bedarf nach Pkt. 1.2.1. III 1.a des Landschaftsplanes Hagen einer Ausnahmegenehmigung / Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsplans (schriftlicher Antrag im Bauantragsverfahren). Die beabsichtigte Maßnahme muss mit dem

Schutzzweck vereinbar sein. Dem Gebiet kommt u.a. eine besondere Bedeutung als Erholungsgebiet für die stille Erholung zu.

3. Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar, für den entsprechende Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen durchzuführen sind.

4. Der Abriss des Altbaus ist gem. 4.2.2 Außenbereichserlass als Nebenbestimmung in der Baugenehmigung festzuschreiben. Die untere Landschaftsbehörde kann nicht ausschließen, dass durch den Abriss geschützte Arten betroffen sind. Dementsprechend ist für das Vorhaben eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen.

Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass für den derzeit am Standort befindlichen Geflügelstall keine Ausnahme für einen Ersatzbau in Aussicht gestellt wird.

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r
Die Betriebsleitung
Gegenzeichnen:

Amt/Eigenbetrieb:
69 Umweltamt

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

