

Federführung: Bauamt	Datum: 14.03.2022
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 632.21:Bauanträge im Jahr 2019/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	22.03.2022	öffentlich	Beschluss

### Gegenstand der Vorlage

#### Einvernehmen zu Bauanträgen

- Umbau des Mühlengebäudes zu einem 2-Familien-Wohnhaus und Errichtung eines Carports
- Hagmühle 3 (Flst. Nr. 1922)

#### Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen, das Mühlengebäude (zukünftig Hagmühle 3) in ein Zweifamilien-Wohnhaus umzubauen und einen weiteren Doppel-Carport zu errichten. Das Mühlengebäude soll hierzu im Keller, als auch in den vier oberen Geschossen für eine Wohnnutzung ausgebaut werden. Die Funktionselemente der Mühlentechnik wurden detailliert erfasst und müssen erhalten werden. Für den Stellplatznachweis ist die Errichtung eines weiteren Carports und zweier offener Stellplätze vorgesehen, die jedoch einzugrün sind.

Das Grundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist der Hof als sonstiges privilegiertes Vorhaben im Außenbereich dargestellt. Das Mühlengehöft Hagmühle ist zudem als denkmalschutzrechtliche Sachgesamtheit eingestuft. Der Hofbereich liegt außerdem im Wasserschutzgebiet „Schwieberdingen“ (Schutzzone IIIa), im Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Glemstal“ sowie in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Genehmigung von Vorhaben im Außenbereich, wenn es sich um die „Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden“ handelt und „“. Bei derartigen Vorhaben werden andere baurechtliche Vorgaben, wie die Verhinderung der Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft oder die Vermeidung der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zurückgestellt – sofern das Vorhaben im Übrigen dennoch als außenbereichsverträglich betrachtet werden kann.

Da der Mühlweg ein gut ausgebauter Feld- und Wirtschaftsweg ist und das Grundstück auch mit Blick auf Wasser, Abwasser und Elektrizität voll erschlossen ist, ist kein Bedarf zum Ausbau der Infrastruktur zu befürchten. Das Vorhaben fügt sich, gemäß der mehrfach mit dem Landratsamt abgestimmten Planungen, in die Landschaft ein und dient durch den Erhalt auch der Funktionselemente der Mühle der langfristigen Erhaltung denkmalgeschützter und kulturell und historisch bedeutsamer Bausubstanz.

Andererseits wurde seitens der Gemeinde 1994 bereits das Einvernehmen zur Umnutzung des Stallgebäudes erteilt, dem Bau eines weiteren Wohnhauses jedoch von der Baurechtsbehörde die Genehmigung verwehrt. Um der besonderen Privilegierung also nicht zuwiderzulaufen, soll auch diesmal deutlich kommuniziert werden, dass die Gemeinde auch weiterhin Maßnahmen unterstützt, die den Erhalt der denkmalgeschützten Substanz auch wirtschaftlich ermöglichen, nicht jedoch zu einer Wohnnutzung ohne Bewusstsein für die Gründe der besonderen Privilegierung führen. In diesem Sinne wird darauf hingewiesen, dass einer Erweiterung der Wohnnutzung über die Bestandsgebäude hinaus oder der Errichtung eher wohngebietstypischer Nebenanlagen zukünftig kein Einvernehmen erteilt werden kann.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt, das Einvernehmen zum Bauvorhaben nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 35 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB unter Berücksichtigung der Darstellung im Flächennutzungsplan (besondere Privilegierung im Rahmen des Denkmalschutzes) zu erteilen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baumaßnahmen zum Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz erwünscht ist. Betont wird aber auch, dass sich das Grundstück im nicht überplanbaren Außenbereich befindet und deshalb zukünftig keiner zusätzlichen Erweiterung der Wohnnutzung oder wohngebietstypischen Nebenanlagen mehr das Einvernehmen erteilt werden kann.

**Finanzierung:**

-

**Letzte Beratung:**

AUT 18.01.2022nö, Vorlage Nr. 015/2022 (Bauvorhaben Hagmühle - Vorberatung)  
AUT 19.11.2019nö, Vorlage Nr. 192/2019 (Information zum Baugesuch)

**Anlagenverzeichnis:**

Lageplan, Ansichten, Grundrisse, Schnitt, Maßnahmenbeschreibung