

Vorlage

Vorlage Nr.: 65/262/2015

Federführung: Abt. 65 - Hochbau	Datum: 10.06.2015
Verfasser: Gregor Raabe	AZ: 6/65 -Ra/OI

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	23.06.2015	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	07.07.2015	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses, Brägeler Straße 85

Sachverhalt:

Beantragt (Bauvoranfrage) ist die Neuerrichtung eines Betriebsleiterwohnhauses auf dem Betriebsgrundstück Brägeler Straße 85 als Ersatz für die Aufgabe der vorhandenen Betriebsleiterwohnung, welche als landwirtschaftliche Lagerfläche umgenutzt werden soll. Der Antragsteller und sein Sohn bewirtschaften im Außenbereich von Lohne-Brägel einen ca. 20 ha großen landwirtschaftlichen Betrieb im Nebenerwerb. Die Tierhaltung umfasst gut 300 Mastschweine.

Es handelt sich um eine Landwirtschaft im Sinne von § 201 BauGB. Auf dem Betrieb steht neben einem Altenteilerwohnhaus auch ein Betriebsleiterwohnhaus. Das Letztgenannte ist laut Mitteilung der Landwirtschaftskammer Niedersachsen abgängig und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wird nicht mehr entsprochen. Die Errichtung eines Altenteilerwohnhauses ist dann zulässig, wenn die landwirtschaftliche Betätigung einen wesentlichen Teil der Existenzgrundlage bietet. Nebenerwerbsbetriebe rechtfertigen nach der Rechtsprechung nur ein zweites Wohnhaus, wenn der Umfang des Nebenerwerbsbetriebes fast dem eines Vollerwerbsbetriebes entspricht. Der landwirtschaftliche Betrieb hat dabei die Größe, die dem Umfang vieler Vollerwerbsbetriebe entspricht. Das geplante Objekt wird für den Betrieb eine dienende Funktion gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB haben und den Fortbestand sichern.

Der beantragte Standort sollte aufgrund der Nähe zum Betrieb der Oldenburger Geflügelspezialitäten GmbH neben das Altenteilerwohnhaus (östlich des bestehenden Betriebsleiterwohnhauses) verschoben werden. Der Antragsteller hat der Stadt Lohne der Änderung in einem Gespräch zugestimmt.

Das Baugrundstück liegt am Rand der Ortslage Brägel und ist im Flächennutzungsplan '80 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Neuerrichtung eines Betriebsleiterwohnhauses wird erteilt.

Gerdesmeyer