

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	25.01.2022	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauantrag außerhalb eines Bebauungsplanes

Errichtung Wirtschaftsgebäude für landwirtschaftliche Nutzung mit fünf Mitarbeiterwohnungen, Umnutzung Stallgebäude als Produktionsstätte, Hofladen, Verwaltung und multifunktionale Eventfläche, Erweiterung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle (Carport) auf dem Flst.Nr. 858 der Gemarkung Ittendorf, Wirrensegel 6

Planung

- Umnutzung des bestehenden Stallgebäudes
 - Lage: im Norden
 - Nutzung als Produktionsstätte, Hofladen, Verwaltung und multifunktionale Eventfläche (EG: Verkaufsfläche, Küche, Hofladen; OG: Büro und Multifunktionsraum)
 - Außenmaße bleiben unverändert im Bestand (23,43 m auf 12,35 m)
 - 2 Vollgeschosse, Satteldach unverändert
 - Umbau der Treppen, Einbauten in EG und OG

- Neubau Wirtschaftsgebäude
 - Lage: im Südwesten
 - 2 Vollgeschosse, Satteldach
 - WH 5,77 m; FH 7,71 m
 - Maße 49,05 m auf 9,60 m
 - Landwirtschaftliche Nutzung im EG (Produktion Maschinenhalle)
 - 5 Mitarbeiterwohnungen im OG

- Erweiterung der landwirtschaftlichen Maschinenhalle (Carport)
 - Lage: im Südosten
 - Erweiterung des Bestands um 12,00 m auf 12,91 m nach Osten
 - Satteldach
- 25 Stellplätze im Nordwesten und Norden
- Erschließung gemäß dem Bestand, keine Aussagen zur Entwässerung

Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 35 BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung

Der geplante Neubau fügt sich in den Bestand ein, die Ausrichtung wurde für die Errichtung einer Photovoltaikanlage gewählt. Die Fassaden wurden mit der geplanten Holzverschalung aufeinander abgestimmt. Die erforderliche Anzahl und Lage von Stellplätzen wurde nachgewiesen.

Bei privilegierten Vorhaben im Außenbereich fordert das BauGB eine ausreichende Erschließung. Im Rahmen des weiteren Bauantragverfahrens muss noch sichergestellt werden, dass die Versorgung mit der vorhandenen Infrastruktur gewährleistet ist (u.a. Löschwassersicherheit). Ansonsten sind weitere Maßnahmen in Verantwortung und auf Kosten des Antragsstellers zu veranlassen. Grundsätzlich sind die Kosten für Anschlüsse im Außenbereich vom Antragsteller zu übernehmen.

Zum Entwässerungsantrag ist ein Entwässerungsplan über alle Anlagen zur Beseitigung der anfallenden Abwässer und des Niederschlagswassers vorzulegen, inkl. der Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Grundstück (§ 8 LBOVVO).

Die abschließende Genehmigung des Bauvorhabens kann erst nach der Zustimmung der beteiligten Fachbehörden und der positiven Beurteilung durch das Baurechtsamt vorgenommen werden.

Stellungnahme des Landwirtschaftsamts

Die wirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Zusammenhänge werden durch das Landwirtschaftsamt geprüft, die Stellungnahme vom 30.11.2021 liegt vor. Das Vorhaben wird im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB als privilegiert angesehen und eine Zustimmung wird empfohlen. Dabei wurde in der ausführlichen Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes bestätigt, dass die vorgestellte Nutzung insgesamt dem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Explizit wird die Zulässigkeit des geplanten Veranstaltungsraumes als „mitgezogener“ gewerblicher Betriebszweig bestätigt. Weiter heißt es in der Stellungnahme: „Dieser Betriebszweig ist dem originär landwirtschaftlichen Betrieb in wirtschaftlicher, arbeitswirtschaftlicher [Weise] und im optischen Erscheinungsbild deutlich untergeordnet.“ Die privilegierte Hauptnutzung bleibt vorrangig der Obstbau und bildet den Schwerpunkt des Betriebes. Analog begründet das Landwirtschaftsamt auch die Vermarktung der eigen erzeugten Produkte im Hofladen, für die ein untergeordneter Umfang bestätigt wird.

Die geplanten 5 Wohneinheiten mit jeweils 2 Betten entsprechen den Erfordernissen des Betriebes.

Mit der Umstellung auf Obstbau und der betrieblichen Entwicklung wird die Notwendigkeit zur Erweiterung des Maschinenparkes mit entsprechender Überdachung bestätigt.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu.

Anlage:

Wirrensegel 6 - TA 25-01-2022