

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Ortschaftsrat Ittendorf	23.05.2022	Beratung und Empfehlungsbeschluss
------------	-------------------------	------------	--------------------------------------

### **Bauantrag außerhalb eines Bebauungsplanes Errichtung einer Altenteilerwohnung und zwei Ferienwohnungen auf dem Flst.Nr. 850 der Gemarkung Ittendorf, Wirrensegel 3**

#### **Planung**

- Abriss Bestand
  - Wohnhaus, Maße ca. 15,3 auf 13,7 m
  - First Bestand ca. 10,10 m
- Neubau Altenteilerwohnung mit zwei Ferienwohnungen
  - Lage: nördliche Gebäudeecke ca. 9 m südlich des Bestands
  - Maße ca. 12,8 m auf 12,5 m
  - FH ca. 8,65 m
  - WH ca. 4,3 m
  - 1-geschossig, Dach mit Kniestock, kein Keller
  - Satteldach, DN 35°
  - Terrasse im Süden, an südöstlicher und südwestlicher Gebäudeecke
  - Balkon aufgeständert, an südwestlicher Giebelseite
  - 4 Stellplätze

## **Bauplanungsrechtliche Situation**

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

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Beim geplanten Neubau handelt es sich um einen Ersatzneubau, welcher sich in den Bestand einfügt. Das deutliche Abrücken des neuen Gebäudes von der bestehenden Lage wurde vom Bauherrn gewünscht und soll Verbesserungen in den Arbeitsabläufen um die landwirtschaftlichen Nutzgebäude erzielen. 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 wurden u.a. durch das Landwirtschaftsamt besichtigt. Eine schriftliche Stellungnahme liegt noch nicht vor (Stand 12.05.2022). Jedoch wird das Vorhaben nach der Besichtigung voraussichtlich im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB als privilegiert angesehen. Auch wird der Anspruch auf eine Altenteilerwohnung gesehen – eine Hofnachfolge außerhalb der Familie sei vorhanden.

Ferienwohnungen können im Außenbereich als mitgezogene Nutzung - „Ferien auf dem Bauernhof“ - zulässig sein, dazu muss die privilegierte Nutzung (z. B. Landwirtschaft) vorrangig sein und den Schwerpunkt der Nutzung bilden. Die entsprechenden Nachweise werden durch das Landwirtschaftsamt ausgewertet und durch das Baurechtsamt im weiteren Genehmigungsverfahren geprüft.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

### **Beschlussvorschlag**

Der Ortschaftsrat stimmt dem Bauantrag gemäß § 35 BauGB zu (Empfehlungsbeschluss).

### Anlage:

Wirrensegel 3 - TA 24-05-2022