

Datum: 04.02.2025  
Vorlagen Nummer: 2025/564/1  
Sachbearbeiter: Stegmüller-Wüst, Franziska  
Telefon: 07544500-281  
Aktenzeichen: 632.6  
Beteiligte Ämter:

**Beratungsunterlage**

öffentlich	Ortschaftsrat Riedheim	17.02.2025	Beratung und Empfehlungsbeschluss
------------	------------------------	------------	--------------------------------------

**Bauantrag außerhalb eines Bebauungsplanes****Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Flst.Nr. 1002 der  
Gemarkung Riedheim, Leimbacher Straße 16/1****Planung**

Neubau eines Einfamilienhauses anstelle des alten Schuppens

- Maße ca. 13,10 m auf 8,50 m
- FH ca. 6,82 m (447,07 m ü. NN.)
- 1 Vollgeschoss (OG kein Vollgeschoss), ohne Keller
- Satteldach, DN 20°
- Terrasse im Süden

Neubau von 1 Doppelgarage

- Maße ca. 10,00 auf 6,00 m
- FH ca. 3,91 m (444,16 m ü. NN.)
- Satteldach, DN 12°

**Bauplanungsrechtliche Situation**

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 35 BauGB.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Das Vorhaben ist gem. § 35 Abs. 2 BauGB – Sonstiges Vorhaben zu beurteilen. „Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.“

Im Jahr 2021 gab es hierzu einen Bauantrag. Der Technische Ausschuss hat damals sein gem. § 36 BauGB erforderliches Einvernehmen zu dem Bauantrag in der Sitzung am 12.10.2021 erteilt. Die Einschätzung der Fachbehörden ergab allerdings, dass öffentliche Belange gem. § 35 Abs. 3 BauGB dem geplanten Vorhaben entgegenstehen. Daher wurde der Bauantrag damals abgelehnt.

Stand heute: Die Ablehnung hinsichtlich Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde auf Grund einer richterlichen Entscheidung revidiert.

In Abstimmung mit dem Baurechtsamt wurde die versiegelte Fläche reduziert (z.B. im Bereich der Garagenplanung), andere bereits versiegelte Flächen sollen rekultiviert werden.

Somit sollen die Einwände bzgl. Bodenschutz ausgeräumt werden.

Der heute vorliegende Antrag wurde mit dem Baurechtsamt vorbesprochen. Die Fachbehörden werden erneut beteiligt.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag zugestimmt werden.

### **Beschlussvorschlag**

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