

Beratungsunterlage

| | | | |
|------------|-----------------------|------------|-------------------------------|
| öffentlich | Technischer Ausschuss | 05.05.2020 | Beratung und Beschlussfassung |
|------------|-----------------------|------------|-------------------------------|

Bauvoranfrage

Errichtung eines forstwirtschaftlichen Betriebsgebäudes auf dem Flst.Nr. 476/3 der Gemarkung Riedheim, Im südlichen Göhrenberg

Planung

- Neubau mit Wohn- und Lagernutzung
- Baufeld ca. 25,0 m x 15,0 m (Grundstücksgröße)
- Grundmaße des Gebäudes; ca. 19,10 m auf 9,10 m
- Anteil Wohnfläche: ca. 64 qm, Anteil Lagernutzung: ca. 52,75 qm
- WH: 3,0 m, FH: 4,25 m
- Satteldach, DN 20
- Terrasse im Westen
- Eingeschossig
- Holzrahmenbau

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

Nachdem es sich bei dem Vorhaben um ein Außenbereichsvorhaben handelt, wurden die für solche Vorhaben zuständigen Fachbehörden durch das Baurechtsamt angehört. In diesem Rahmen wurde auch die Stellungnahme des Forstamts angefordert. Diese liegt dem Baurechtsamt zwischenzeitlich vor. Mit der Stellungnahme vom 7. April 2020 werden vom Forstamt zur Bauvoranfrage positive Signale gegeben. Weiter bezieht sich das Forstamt in seiner Stellungnahme auf ein Abstimmungsgespräch vom 15. Januar 2009, zwischen dem Baurechtsamt, dem Umweltschutzamt und dem Forstamt, in dem die Eckpunkte zum geplanten Forstbetriebsgebäude besprochen wurden. Diese Eckpunkte wurden in einem Aktenvermerk mit Datum vom 15. Januar 2009 festgehalten. Dieser Aktenvermerk wurde der aktuellen Stellungnahme des Forstamts beigelegt.

Das Forstamt hat in diesem Aktenvermerk folgende Vorgaben benannt, die in der vorliegenden Planung berücksichtigt wurden:

- Grundfläche max. 100 qm
- Eingeschossige Bauweise ohne Unterkellerung
- Dachneigung 20° ohne Kniestock
- Dachdeckung mit braunen Ziegeln
- Geräte-/Lageraum max. 60 qm
- Einhaltung der Wohnfläche laut Angaben des Bauherren nach Abstimmung mit dem Forstwirtschaftsamt
- Holzfeuerung

Eine Begründung, welche eine Privilegierung rechtfertigt, bzw. nachvollziehbar erscheinen lässt, enthält die Stellungnahme des Forstamts nicht.

Aus den Antragsunterlagen lässt sich entnehmen, dass die Familie der Antragstellerin ihren Wohnsitz in großer Entfernung hat. Damit wird die Notwendigkeit zur Einrichtung einer Übernachtungsmöglichkeit der Familie begründet. In der schriftlichen Begründung zum Antrag wird auf ein Abstimmungsgespräch mit dem Forstamt im Juli 2019 verwiesen. Hiernach sei die beantragte Größe der Räumlichkeiten abgestimmt. Bezogen auf die Gesamtfläche nimmt das Wohnen mit ca. 67 m² den größten Anteil ein. Hierbei wurde die Terrasse mit ca. 12 m² zur Hälfte, mit 6 m² angerechnet. Gleichzeitig wurde die Schlafmöglichkeit im Dachboden für die Kinder unberücksichtigt gelassen (Bettenlager). Die Lagerraumnutzung rückt mit ca. 53 m² in den Hintergrund.

Die Erschließung ist derzeit nicht gesichert. Die verkehrliche Erschließung ist möglich. Die Frage, ob hierzu noch Ertüchtigungen des Wegenetzes erforderlich werden, ist noch nicht beantwortet. Ebenso ist noch ungeklärt, wie eine Wasserversorgung bzw. die Abwasserableitung erfolgen soll. Die im Antrag enthaltenen Überlegungen hierzu sind noch unzureichend.

Aufgrund der fehlenden Begründung der Privilegierung durch das Forstamt, das Missverhältnis zwischen den eigentlichen Betriebsräumen (Lagerraum) und der beantragten Wohnnutzung als auch der noch unklaren und somit fehlenden gesicherten Erschließung wird vorgeschlagen, die Bauvoranfrage abzulehnen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss lehnt die Bauvoranfrage gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ab.

Anlage:

Im südlichen Göhrenberg - TA 05-05-2020