

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	13.10.2020	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes

Errichtung einer landwirtschaftlichen Nutzhalle auf dem Flst.Nr.1710 der Gemarkung Ittendorf, Leiwiesen

Planung

- Errichtung einer Nutzhalle
 - Maße ca. 21,23 m auf 14,30 m
 - FH 11,13 m, TH 9,46 m
 - Nutzung als Geräte- und Maschinenlager ca. 281, 86 m²; Garage 27,29 m² und Nutzfläche im 1.OG (Lagerfläche für Obstkisten ca. 281, 8 m²)
 - Satteldach DN 12°
 - Entwässerung über Versickerungsanlage
 - Holzkonstruktion mit Holzverschalung, Sandwichdachdeckung

Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 35 BauGB. Die Privilegierung wurde mit der Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes bestätigt.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bauherr hat am 24.09.2020 auch eine schriftliche Erklärung über die Privilegierung abgegeben (landwirtschaftlicher Obstbaubetrieb in Friedrichshafen-Fischbach im Haupterwerb seit 1989).

Die geplante Halle soll nach Auskunft des Architekten im EG zur Unterbringung von Apfelwagenanhängern außerhalb der Erntesaison genutzt werden (evtl. in Schwerlastregalen), außerdem sollen kleinere Traktoren und Geräte abgestellt werden. Im Obergeschoss sollen leere Apfelkisten gelagert werden (mit Stapler über Tor im Westen).

Das Nachbargebäude auf Flst. 1713 stammt aus dem Jahr 1731 und wurde in eine Denkmalschutzliste aufgenommen. Der Status ist ohne Außenwirkung, d.h. ist für die Beurteilung des Baurechtsamtes nicht heranzuziehen.

Das geplante Gebäude ist von einem Privatweg umgeben. Die Eigentumsverhältnisse und die Einhaltung der Abstandsflächen auf dieser Fläche werden vom Baurechtsamt überprüft.

Eine Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes liegt vor. Demnach ist mittelfristig geplant, im Obergeschoss Unterkünfte für Saisonarbeiter einzubauen. Eine solche Nutzung ist in den eingereichten Plänen nicht abzulesen, es sind u.a. nicht ausreichend Fenster vorgesehen. Das Landwirtschaftsamt geht auf die Bestandsbebauung sowie Größe und Lage der geplanten Nutzhalle in seiner Stellungnahme nicht ein und stimmt als „zweiten Betriebsitz“ mit bewirtschafteten Flächen in der Umgebung zu.

Es liegt auch Stellungnahme des Umweltamtes liegt vor. Demnach werden die gesetzlichen Vorgaben bei der aktuell geplanten Bauausführung bzgl. der Dachform nicht eingehalten im Sinne von „vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft“. Das Umweltamt verweist auf eine Dachneigung von 20° mit Satteldach, die im Bodenseekreis bei landwirtschaftlichen Gebäuden im Außenbereich üblicherweise gefordert werden und sieht das Landschaftsbild im Bereich Leiwiesen durch die untypischen Gebäudeproportionen beeinträchtigt.

Die geplante Halle ist von Bestandgebäuden mit deutlich niedrigeren Wandhöhen und stärker geneigten Satteldächern umgeben. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich die Planung

städtebaulich nicht in die Umgebung ein. Die Verwaltung empfiehlt auch wegen möglicher Folgewirkungen eine Umplanung des Gebäudes mit deutlicher Reduzierung der Wandhöhe und einer Erhöhung der Dachneigung auf mind. 20°.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss lehnt den Bauantrag gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ab.

Anhang:

Leiwiesen - TA 13-10-2020