

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	18.05.2021	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### **Bauvoranfragen**

#### **Errichtung einer Lagerhalle mit Erntehelferunterkunft und Ferienwohnung auf dem Flst.Nr. 2576/1, Riedern**

### **Planung**

- Neubau
  - Lage: nordöstlich des bestehenden Wirtschaftsgebäudes
  - Maße ca. 35,57 m auf 15,73 m
  - 2 Vollgeschosse, Satteldach, DN nicht angegeben
  - WH ca. 6,87 m; FH ca. 10,18 m
- Nutzung:
  - ca. 400 m<sup>2</sup> Lagerhalle
  - ca. 170 m<sup>2</sup> für Erntehelferunterkünfte (EG und OG) und eine Ferienwohnung (DG)

### **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**

Die wirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Zusammenhänge werden durch das Landwirtschaftsamt geprüft, die Stellungnahme vom 26.04.2021 liegt vor. Das Vorhaben wird im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB als privilegiert angesehen.

Im Rahmen seiner Stellungnahme prüft das Landwirtschaftsamt die Zulässigkeit von Ferienwohnungen. Diese können im Außenbereich als "mitgezogene Nutzung" zulässig sein., dazu muss die privilegierte Nutzung (z. B. Landwirtschaft) vorrangig sein und den Schwerpunkt der Nutzung bilden. Demnach ist vorliegend der Umfang der Ferienbeherbergung dem landwirtschaftlichen Betrieb nach Kriterien von Betriebs-, und Arbeitswirtschaft sowie dem optischen Erscheinungsbild untergeordnet.

Nach dem Schreiben des Landwirtschaftsamtes ist grundsätzlich eine Begrenzung von maximal 15 Fremdenbetten vorgegeben. Auf dem Betrieb wurde im Jahre 2002 ein Ferienhaus mit Ferienwohnungen erstellt. Die gesamte Bettenanzahl wird im weiteren Verfahren noch vom Baurechtsamt ermittelt. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes empfiehlt die Verwaltung, der Errichtung von Ferienwohnungen bis zu einer für den Betrieb maximalen Bettenanzahl von 15 Betten zuzustimmen.

Analog begründet das Landwirtschaftsamt eine Einschränkung der Erntehelferunterkünfte auf Wohnraum für maximal 4 weitere Personen (In der Bauvoranfrage werden 8 Betten beantragt). Auf Grund der vorliegenden Betriebsgröße und Bestandsgebäude mit 8-10 bestehenden Unterkünften sind insgesamt höchstens 14 Erntehelferunterkünfte genehmigungsfähig. Gleichzeitig sind in die Baugenehmigung Auflagen in der Art aufzunehmen, dass die Ferien- und Erntehelferwohnungen nur als solche genutzt werden und an den Betrieb gebunden sind.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes empfiehlt die Verwaltung, der Errichtung von Erntehelferunterkünften bis zu einer für den Betrieb maximalen Bettenanzahl von 14 Betten zuzustimmen.

Bei privilegierten Vorhaben im Außenbereich fordert das BauGB eine ausreichende Erschließung. Das geplante Gebäude soll über einen vorhandenen Wirtschaftsweg erreicht werden. Zur weiteren Erschließung macht der Bauherr keine Angaben. Der Bauherr hat die mögliche Erschließung im Rahmen der Bauvoranfrage mit Trink-, Löschwasser und Strom

nebst einer ausreichenden Abwasserbeseitigung **nicht** nachgewiesen. Im Rahmen des weiteren Bauantragverfahrens muss noch sichergestellt werden, dass die Versorgung mit der vorhandenen Infrastruktur gewährleistet ist. Ansonsten sind weitere Maßnahmen in Verantwortung und auf Kosten des Antragstellers zu veranlassen. Grundsätzlich sind die Kosten für Anschlüsse im Außenbereich vom Antragsteller zu übernehmen.

Die erforderliche Anzahl und Lage von Stellplätzen wurden im Rahmen der Bauvoranfrage **nicht** nachgewiesen. Das Stadtbauamt empfiehlt einen Abstand des Gebäudes zur Straße mit mind. 5 m und eine Eingrünung der Außenanlage mit Bäumen.

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

### **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss stimmt der Bauvoranfrage gemäß § 35 Abs. 1 BauGB zu, unter Berücksichtigung folgender Klarstellung:

- Die Errichtung von Ferienwohnungen bis zu einer für den Betrieb maximalen Bettenanzahl von 15 Betten (inklusive dem Bestand).
- Der Errichtung von Erntehelferunterkünften bis zu einer für den Betrieb maximalen Bettenanzahl von 14 Betten (inklusive dem Bestand).
- Den Abstand des Gebäudes zur Straße von mind. 5 m einzuhalten.

Die Erschließung und der Nachweis von Stellplätzen sind nicht teil der Bauvoranfrage

### Anlage

1. Riedern - TA 18-05-2021
2. Hofbeschreibung -TA 18-05-2021