

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	13.04.2021	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauvoranfragen

Errichtung eines Wohngebäudes mit vier Ferienwohnungen auf dem Flst.Nr. 979 der Gemarkung Ittendorf, Weingartenstraße 1

Planung

- Neubau eines Wohngebäudes mit 4 Ferienwohnungen
 - Lage: nördlich des bestehenden Hofes
 - Wohnhaus, 2 Vollgeschosse, Satteldach
 - Maße ca. 16,6 m auf 11 m
 - Massivbauweise
 - Anschluss an besteh. Hackschnitzelanlage
- 8 Stellplätze

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

Das Vorhaben ist im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB als privilegiert anzusehen. Eine Stellungnahme vom Landwirtschaftsamt liegt noch nicht vor (Stand 24.03.2021). Im Rahmen

seiner Stellungnahme prüft das Landwirtschaftsamt auch 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. Die entsprechenden Nachweise werden durch das Landwirtschaftsamt ausgewertet und durch das Baurechtsamt im weiteren Genehmigungsverfahren geprüft.

Bei privilegierten Vorhaben im Außenbereich fordert das BauGB eine ausreichende Erschließung. Der Bauherr hat die mögliche Erschließung im Rahmen der Bauvoranfrage mit wegemäßiger Erreichbarkeit des Grundstücks sowie die Versorgung mit Wasser und Strom nebst einer ausreichenden Abwasserbeseitigung nachgewiesen. Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert.

Stellplätze wurden nachgewiesen.

Gemäß § 35 (5) BauGB ist das Vorhaben flächensparend auszuführen, die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Antragsteller hat die Lage des Gebäudes in diesem Sinne in Absprache mit dem Stadtbauamt näher an das nordöstlich gelegene Wirtschaftsgebäude gerückt. Der geplante Standort wird mit einem minimaleren Eingriff in den vorhandenen Geländeverlauf und dem Gefälle für die Gebäudeerschließung und Entwässerung begründet.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 35 Abs. 1 BauGB zu.

Anlage:

Weingartenstraße 1 - TA 13-04-2021