

Sitzungsvorlage Nr. 2535/2022

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	22.03.2022	öffentlich

Bauvoranfrage: Abbruch der bestehenden Scheunen und Ställe und Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen und Carport sowie eines neuen Stallgebäudes zur Unterbringung von 4 Großvieheinheiten auf Flst. Nr. 778, Edelmannshof

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde für den Abbruch der bestehenden Scheunen und Stallgebäude sowie die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen und Carport sowie eines neuen Stallgebäudes wird in Aussicht gestellt, sofern die erforderliche Privilegierung nach § 35 des Baugesetzbuches bestätigt wird.

Sachverhalt

Beabsichtigt ist, auf dem Grundstück Flst. Nr. 778 im Ortsteil Edelmannshof die bestehenden Wirtschaftsgebäude (Scheunen und Ställe) abzubrechen und ein Einfamilienhaus mit Carport, Garagen sowie ein neues Stallgebäude zu errichten.

Das Wohngebäude ist dabei mit einer Größe von 10,99 m x 9,99 m geplant. Es soll ein Satteldach erhalten mit einer Firsthöhe von 9,66 m. Auf der Nordseite ist ein ca. 8 m x 4,00 m großes Carport vorgesehen und auf der Südseite eine 8,51 m x 7,76 m große Garage die zur Unterbringung eines Kraftfahrzeugs sowie von Landmaschinen dienen soll. Das Dach der Garage soll als Terrasse im Obergeschoss genutzt werden. Im östlichen Bereich des Wohngebäudes ist im Erdgeschoss eine weitere Terrasse vorgesehen. Die Schmutzwasserentsorgung soll über die Kläranlage auf Grundstück Flst. Nr. 814

(Edelmannshof 1) erfolgen. Die Regenwasserentsorgung ist über eine Zisterne (ca. 8000 l) zur Verrieselung im eigenen Wald geplant.

Im rückwärtigen östlichen Bereich des Grundstücks ist die Errichtung eines neuen Stallgebäudes mit Lager zur Nutzung mit 4 Großvieheinheiten vorgesehen sowie eine Mistplatte und ein befestigter Auslauf. Das Stallgebäude ist mit einer Größe von 13,99 m x 5,99 m und einem Satteldach mit einer Firsthöhe von ca. 5,60 m vorgesehen.

Seitens der Bauherren ist die Weiterführung des Nebenerwerbsbetriebs der Eltern mit einer Größe von ca. 15 ha geplant.

Für den Ortsteil Edelmannshof gibt es keinen Bebauungsplan. Bauvorhaben sind daher nach § 34 des Baugesetzbuches (Umgebungsbebauung) bzw. § 35 Baugesetzbuch (Außenbereich) zu beurteilen. Beim Grundstück Flst. Nr. 778 mit den bestehenden Wirtschaftsgebäuden ist es fraglich, ob das Grundstück bereits dem Außenbereich zugeordnet werden muss.

Um diese Frage zu klären bzw. ob die Errichtung des Einfamilienwohnhauses mit Carport, Garagen und Stallgebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 778 in Edelmannshof inklusive der geplanten Entwässerung realisiert werden kann, wurde von der Bauherrschaft eine entsprechende Bauvoranfrage eingereicht.

Nach § 57 der Landesbauordnung kann vor Einreichen des Bauantrags auf schriftlichen Antrag des Bauherrn ein schriftlicher Bescheid zu einzelnen Fragen des Vorhabens erteilt werden (Bauvorbescheid).

Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung ist das Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen. Die baurechtliche Beurteilung richtet sich somit nach § 35 des Baugesetzbuches. Sofern die erforderliche Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB bestätigt wird, kann das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben aus Sicht der Verwaltung in Aussicht gestellt werden.

Auch ein Anschluss des geplanten Wohngebäudes an die Kläranlage von Gebäude Edelmannshof 1 wäre aus Sicht der Gemeinde denkbar.

Anlage/n:

2 Lagepläne, Ansichten und Schnitte Wohn- und Stallgebäude