

Sitzungsvorlage Nr. 0002/2023

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	07.03.2023	öffentlich

Neubau Wohnhaus, Gespanngarage, Bruthaus und Krebshälterung, Flurstücke 167/1, 167/2, 168/1 und 168/2, Forellenhof, Oberndorf

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen für den Neubau des Wohnhauses, Gespanngarage, Bruthaus und Krebshälterung auf den Flurstücken Nr. 167/1, 167/2, 168/1 und 168/2, Forellenhof, Oberndorf wird in Aussicht gestellt, sofern die entsprechende Privilegierung gemäß § 201 BauGB nachgewiesen wird.
2. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist ein entsprechendes Entwässerungsgesuch einzureichen.

Sachverhalt

Angefragt wurde, ob, auf den Flst. Nrn. 167/1, 167/2, 168/1 und 168/2 des Forellenzuchtbetriebs in Oberndorf ein Wohnhausneubau, eine Gespanngarage sowie ein Bruthaus und Krebshälterung errichtet werden können.

Das Wohnhaus ist mit einer Grundfläche von 17,58 m x 13,40 m geplant und soll ein Satteldach erhalten. Die geplante Größe für die Gespanngarage beträgt 14,00 m x 7,00 m. Das Bruthaus und die Krebshälterung befinden sich im Kellergeschoss des Wohngebäudes. Die privat genutzte Fläche des geplanten Gebäudes beträgt 130,72 m² und die betriebliche genutzte Fläche beträgt 179, 43 m².

Das Grundstück liegt im Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet und Naturpark. Das Bauvorhaben ist somit nach § 35 des Baugesetzbuches zu beurteilen.

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch ist im Außenbereich ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Die Notwendigkeit der Errichtung eines Wohnhauses auf dem Forellenzuchtbetrieb wird vom Bauherrn wie folgt begründet und erläutert:

„Der Bauherr betreibt seit 1998 die Forellenzuchtanlage in Rudersberg, die von seinem Vorgänger in den 1960er Jahren angelegt wurde. In den Jahren ab 2017 realisierte der Bauherr einen Betriebsneubau nebst Pflanzenkläranlage, vor allem um zukunftsweisend konform mit den Hygienevorschriften zu sein. Dieses Bauvorhaben ist privilegiert nach § 35 Abs. 1 BauGB und ist im Jahr 2017 genehmigt worden.

Mit dem geplanten Vorhaben soll der Forellenhof um eine Brutaufzuchtanlage, eine Hälterung für die bereits vorhandene Edelkrebspopulation, eine Gespanngarage, sowie ein Wohnhaus erweitert werden.

Diese Erweiterung sichert die Unabhängigkeit von unsicheren Zulieferwegen (bzgl. Forellensetzlingen), ermöglicht die Direktvermarktung der gezüchteten Edelkrebse und stellt durch die permanente Anwesenheit (Wohnen auf der Zuchtanlage) den störungsfreien Betrieb sicher.

In der jetzigen Wohnsituation ist ein Reagieren auf Störungen im technischen Ablauf der Forellenproduktion nur schwer möglich; reine Auto-Fahrzeit beträgt ca. 25 – 30 Minuten und die Reaktionszeit bis zur Anlage mindestens 40 – 45 Minuten. Das kann je nach Störfall und Jahreszeit für die Forellen schon zu lange und entsprechend schädlich sein.

Die Lage des Bauvorhabens ist oberhalb des Edelkrebsteichs und unterhalb des primären Quellwasserzulaufs geplant, so dass die Abläufe optimal gestaltet werden können. An dieser Lage ist das Einleiten des Quellwassers direkt aus dem primären Quellschacht optimal realisierbar. So können Forellenbrut und Edelkrebshälterung direkt mit sauberem Rohwasser aus der Quelle versorgt werden. Die geplanten Gespanngarage kann 1 Fahrzeug-Anhänger-Gespann aufnehmen sowie 1 weiteres Fahrzeug (privater Pkw) und bietet darüber hinaus noch Platz für Gartengeräte, Rasentraktor und weitere Maschinen oder Anhänger.

Die Aufstellung bzw. die Trennung von privatem und betrieblichem Teil erfolgt in der Geschossebene. Das Kellergeschoss, das durch die Hanglage nur zur Hälfte im Boden ist, nimmt die betrieblichen Belange auf, während das aufgesetzte Erdgeschoss das private Wohnhaus beherbergt.

Das Wohnen auf der Zuchtanlage spart erhebliche Emissionen, Energie- und Zeitaufwand ein, was nicht zuletzt der Umwelt zugutekommt.

Die Erschließung des Grundstücks ist durch öffentliche Wege gewährleistet. Die Stromversorgung kann durch den bereits vorhandenen Stromanschluss abgedeckt werden. Die Anpassungen der Dimensionierung ist mit dem Netzbetreiber in Klärung.

Das Quellwasser kann im Rohzustand für die Nutzung der Brutaufzucht und für die Hälterung verwendet werden. Nach technischer Aufbereitung des Quellwassers (UV-Anlage) kann dieses auch für weitere betriebliche Belange sowie für das Wohnhaus genutzt werden.

Die Abwässer werden in die bestehende Pflanzenkläranlage eingeleitet, die Dimensionierung wurde bereits beim Bau für diesen Anschluss ausgelegt.

Für das Bauvorhaben wird eine naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbewertung vorgenommen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden realisiert.

Der Forellenhof Rudersberg ist die einzige hauptberufliche Fischzucht im Rems-Murr-Kreis, weswegen der Bauherr hervorragende Absatzmöglichkeiten für seine Erzeugnisse hat. Mit der Investition möchte der Bauherr den Fortbestand des Betriebs sichern und das Betätigungsfeld weiter ausbauen. Vor dem Hintergrund, dass immer mehr Forellenzuchtbetriebe aufgeben werden müssen, trägt der Bauherr durch seine Anstrengungen und Investitionen, die der Erzeugung von qualitativ hochwertigem Lebensmittel dienen, einen Teil zur Ernährung der Bevölkerung mit heimischen, nachhaltigen Lebensmitteln bei.

Bei dem geplanten Wohnhaus handelt es sich um einen eingeschossigen Baukörper in Holzfertigbauweise auf einer Stahl-Beton-Unterkellerung. Durch die gegebene Topografie befindet sich der Keller zur Süd-West- und Nord-West-Richtung oberhalb des natürlichen Geländes, was den Betriebsräumen wegen der natürlichen Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit zugutekommt. Der einsehbare Zufahrtsbereich im Süd-Osten des Grundstücks bietet den Blick auf die eingeschossige Fassade des Bungalows mit der vorgebauten Gespanngarage, die im landschaftlichen Gefüge eine unaufdringliche Erscheinung haben.

Da in der Nachbarschaft verschiedenartige Wirtschafts- sowie Wohngebäude vorzufinden sind, fügt sich das geplante Bauvorhaben unserer Meinung nach gut in die Umgebung ein. Die Flurstücke werden bei Bedarf vereinigt.“

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). Im Rahmen der eingereichten Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob das geplante Bauvorhaben wie dargestellt planungsrechtlich zulässig ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Gegen das geplante Bauvorhaben auf dem Forellenzuchtbetrieb in Oberndorf bestehen seitens der Gemeinde keine Bedenken. Belange der Gemeinde werden nicht berührt.

Sofern die Privilegierung gemäß § 201 BauGB nachgewiesen wird kann aus Sicht der Verwaltung das Einvernehmen der Gemeinde in Aussicht gestellt werden.

Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens ist ein entsprechendes Entwässerungsgesuch einzureichen.

Anlage/n:

Lageplan

Schnitt A

Ansicht Nordost

Ansicht Nord-West

Ansicht Südost

Ansicht Südwest

Luftbildaufnahme