

Sitzungsvorlage Nr. 0174/2023

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	12.12.2023	öffentlich

Bauvoranfrage: Errichtung eines Maschinenschuppens, Beim Bahnhof 2 in Oberndorf

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Errichtung eines Maschinenschuppens entsprechend Planungsvariante 1 wird in Aussicht gestellt, sofern die Ein- und Ausfahrt in den Maschinenschuppen westlich über die bereits bestehende Hoffläche erfolgt.
2. Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern oder einem naheliegenden offenen Gewässer zuzuleiten soweit dies mit vertretbarem Aufwand schadlos möglich ist.
3. Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens ist ein vollständiges Entwässerungsgesuch einzureichen.

Sachverhalt

Am 19.01.2016 hat der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt über die Nutzungsänderung des ursprünglichen landwirtschaftlichen Anwesens (Gärtnerei) Beim Bahnhof 2 beraten und das Einvernehmen für den Einbau einer zweiten Wohnung in den ursprünglichen Lager- und Arbeitsräumen und einer damit verbundenen Dacherrhöhung sowie für den Abbruch der vorhandenen Gewächshäuser erteilt. Eine entsprechende Baugenehmigung durch das Landratsamt Rems-Murr-Kreis gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1 erfolgte am 09.05.2016

Das Vorhaben wurde zwischenzeitlich umgesetzt. Allerdings erfolgte der Abbruch der Gewächshäuser bisher nur teilweise. Der Abbruch der noch bestehenden Gewächshäuser soll nun durchgeführt werden. Im Bereich der Bestandsgebäude ist die Neuerrichtung eines Maschinenschuppens geplant. Bezüglich der Errichtung des Maschinenschuppens wurde vom Bauherrn eine förmliche Bauvoranfrage mit 2 Ausführungsvarianten eingereicht.

Variante 1 sieht die Errichtung des Schuppens im nördlichen Bereich des bestehenden Gebäudes vor mit einer Grundfläche von ca. 7,20 m x 6,80 m und einer Höhe von 3,00 m.

Variante 2 sieht die Errichtung des Schuppens im südlichen Bereich vor mit einer Grundfläche von 7,00 m x 5,72 m und einer Höhe von ebenfalls 3,00 m.

Die Ausführung bei beiden Varianten soll als Fachwerkkonstruktion aus Holz mit einer Holzschalung außen und einem begrünten Flachdach erfolgen.

Auf den Flächen der bereits abgebrochenen Gewächshäuser wurden vom Bauherrn bereits verschiedene Bäume (Linde, Rosskastanie, Birke, Feldahorn, Walnuss, Esche, Zwetschge, Birne, Kirsche, Quitte und Haselnuss) gepflanzt. Auf den Flächen der noch abzubrechenden Gewächshäuser sind ebenfalls weitere Pflanzungen vorgesehen. Darüber hinaus bewirtschaftet der Bauherr ca. 65 Ar Streuobstwiesen in der näheren Umgebung. Weitere 36 Ar sollen in den nächsten Jahren noch hinzukommen, so dass es sich um eine Bewirtschaftungsfläche von ca. 131 Ar Streuobstwiesen handelt. Ein Großteil davon befindet sich in Steillagen. Für die vernünftige Bewirtschaftung der Flächen werden verschiedene Gerätschaften wie Traktor, Anhänger, Heckmulde, Aufsitz- und Balkenmäher benötigt. Nach Mitteilung des Bauherrn ist vor diesem Hintergrund die Errichtung des Maschinenschuppens erforderlich um eine trockene Unterbringung der Maschinen zu ermöglichen.

Das Grundstück Beim Bahnhof 2 liegt im Außenbereich. Die baurechtliche Beurteilung richtet sich somit nach § 35 des Baugesetzbuches.

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).

Folgende Einzelfragen wurden gestellt:

1. Hat eine der beiden Varianten Aussicht auf Genehmigung?
2. Wenn nicht, was kann an den Varianten verändert werden, dass es genehmigungsfähig wird?
3. Auf eine betonierte Bodenplatte soll bewusst verzichtet werden. Wäre ein Pflasterbelag im Inneren des Bauwerks möglich?

Stellungnahme der Verwaltung

Der vollständige Abbruch der noch vorhandenen Gewächshäuser und die Bepflanzung der frei werdenden Flächen werden begrüßt. Ebenso ist die Pflege und Bewirtschaftung vorhandener Streuobstwiesen, insbesondere von Steillagen, zu begrüßen.

Nach § 35 Abs. 2 können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist.

Aus Sicht der Verwaltung kann das Einvernehmen der Gemeinde für das geplante Vorhaben in Aussicht gestellt werden. Insbesondere mit Blick auf die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird dabei die Variante 1 mit der Errichtung des Maschinenschuppens auf der Nordseite der bestehenden Gebäude favorisiert. Des Weiteren kann bei Variante 1 die Ein- und Ausfahrt über die bereits bestehende Hoffläche erfolgen. Belange der Gemeinde werden nicht berührt.

Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern oder einem naheliegenden offenen Gewässer zuzuleiten soweit dies mit vertretbarem Aufwand schadlos möglich ist.

Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens ist ein entsprechendes Entwässerungsgesuch einzureichen.

Anlage/n:

Lageplan

Schnitt 1-1

Schnitt 2-2

Ansicht Nord Variante 1

Ansicht Ost Variante 1

Ansicht West Variante 1

Ansicht Süd Variante 2

Ansicht Ost Variante 2

Ansicht West Variante 2

Luftbild