

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/179/2020	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 24.11.2020	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Kieselhof 3/2, Flst.Nr. 2231/1, 2231/2 und 2232 in Rettersburg

Die Antragsteller planen auf den Flst.Nr. 2231/1, 2231/2 und 2232 im Gewann Hintere Äcker im Kieselhof auf Gemarkung Rettersburg den Neubau eines Einfamilienwohnhauses. Das Gebäude soll mit einer Grundfläche von 19,50 m x 13,75 m sowie eine Traufhöhe von ca. 3,32 m bzw. Firsthöhe von ca. 6,82 m traufständig zur Gemeindestraße Flst.Nr. 2240 errichtet werden. Das Satteldach hat eine Neigung von 27°. Im nördlichen Teil des Gebäudes ist im Erdgeschoss eine Garage geplant. Des Weiteren soll im Norden ein zusätzlicher Stellplatz entstehen. Auf der Südseite ist ein Gebäuderücksprung von ca. 2 m mit einer Terrasse mit rund 30 m² vorgesehen.

Die Baugrundstücke befinden sich im Außenbereich von Rettersburg und werden daher nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Dieser Bereich soll grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Mit der sehr strikten Regelung verfolgt der Bundesgesetzgeber das Ziel, den Außenbereich in seiner besonderen Bedeutung für die naturgegebene Bodennutzung und als Erholungslandschaft für die Allgemeinheit zu erhalten. Gleichwohl hat der Gesetzgeber in bestimmtem Maße Bauvorhaben auch im Außenbereich zugelassen. Dabei handelt es sich aber um bauliche Nutzungen, die wegen ihrer spezifischen Anforderungen gerade auf einen Standort im Außenbereich angewiesen sind oder sonst einen spezifischen Bezug zum Außenbereich haben und nicht in die durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete bzw. in den unbeplanten Innenbereich verwiesen werden können (=privilegierte Vorhaben). Gemäß § 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB sind Vorhaben, die einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen, zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Gemäß der Aussage der Baurechtsbehörde ist das Vorhaben privilegiert. Die Antragsteller betreiben in unmittelbarer Nähe zu den Baugrundstücken eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einem Kuhstall sowie drei zugehörigen Fahrsilos.

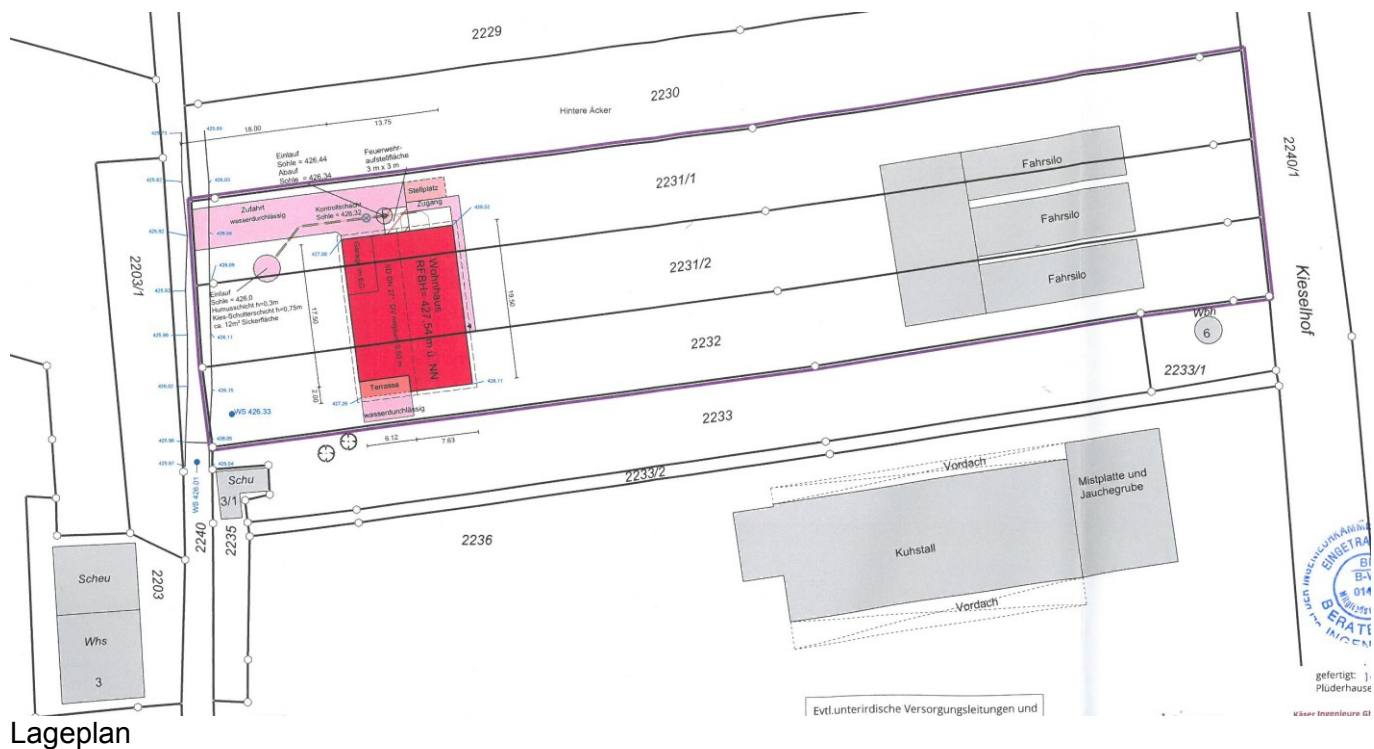
Ob öffentliche Belange, wie bspw. Belange des Naturschutzes, dem Vorhaben entgegenstehen, wird vom Landratsamt geprüft. Laut der Naturschutzbehörde ist eine Eingrünung des Gebäudes nicht erforderlich. Die Planung verursacht allerdings einen naturschutzrechtlichen Eingriff im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die Antragsteller können

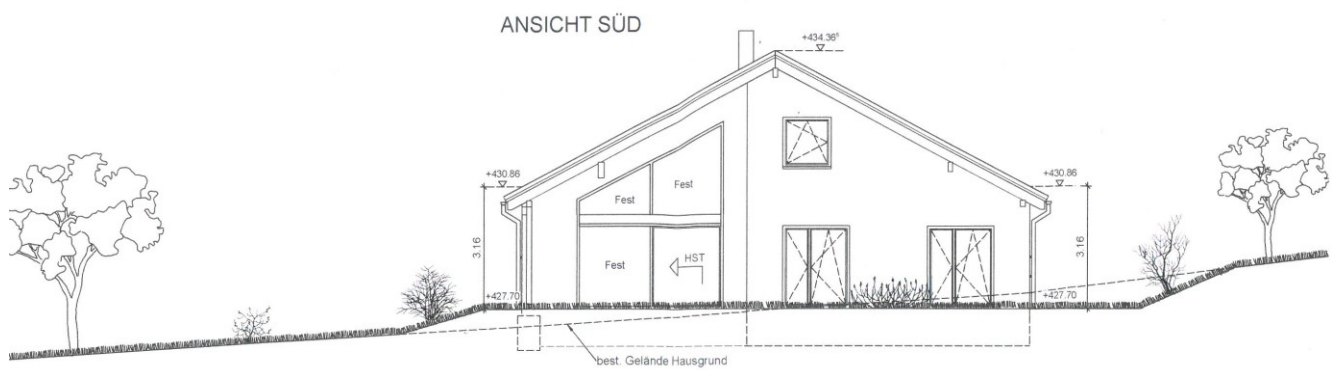
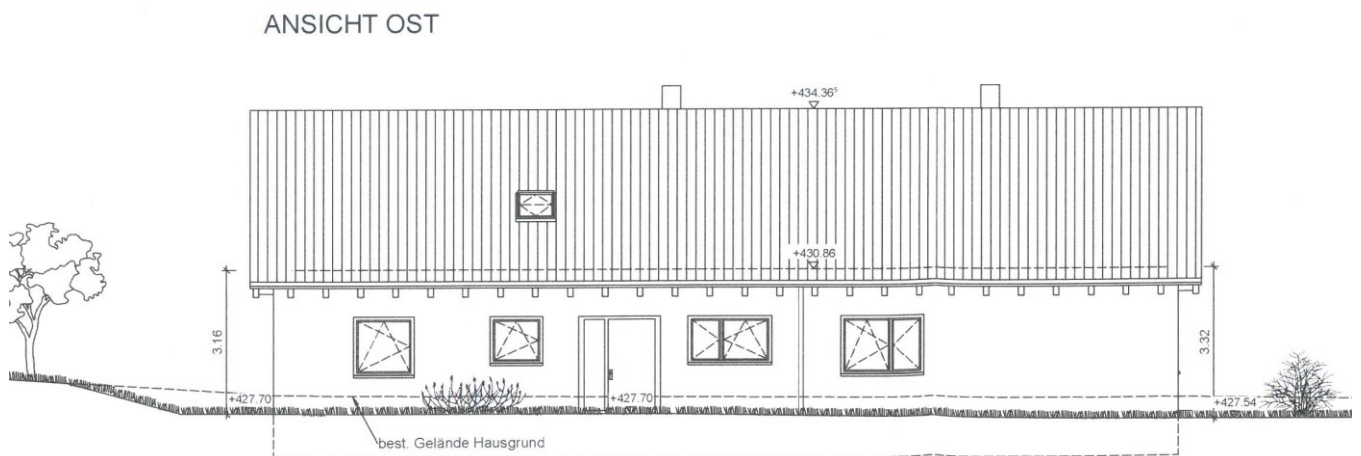
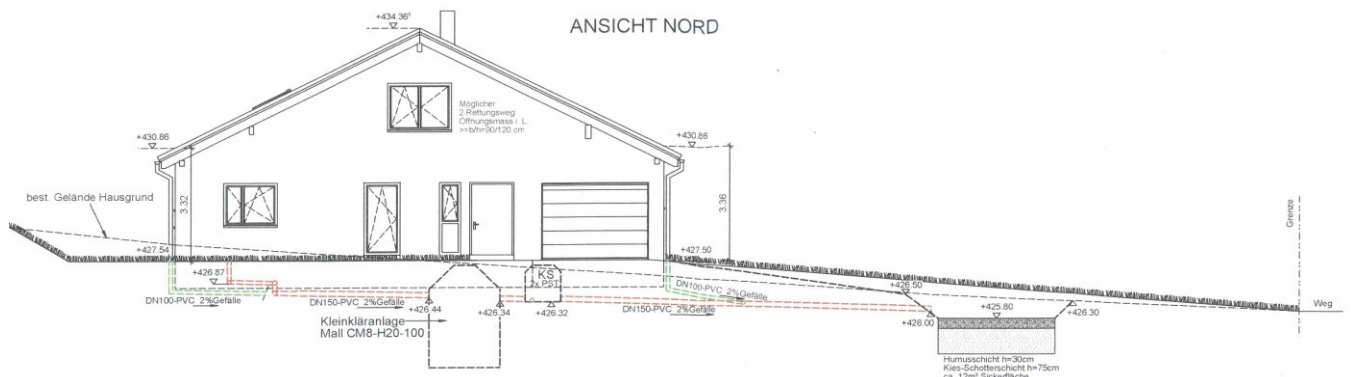
das Defizit jedoch durch ihr Ökopunktekonto ausgleichen.

Da die Verwaltung aufgrund der oben genannte Punkte keine Bedenken gegen das Vorhaben hat und der Stellplatzschlüssel der Gemeinde mit 1,5 Stellplätzen pro Wohnung ebenfalls erfüllt ist, wird dem Bau- und Umweltausschuss empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

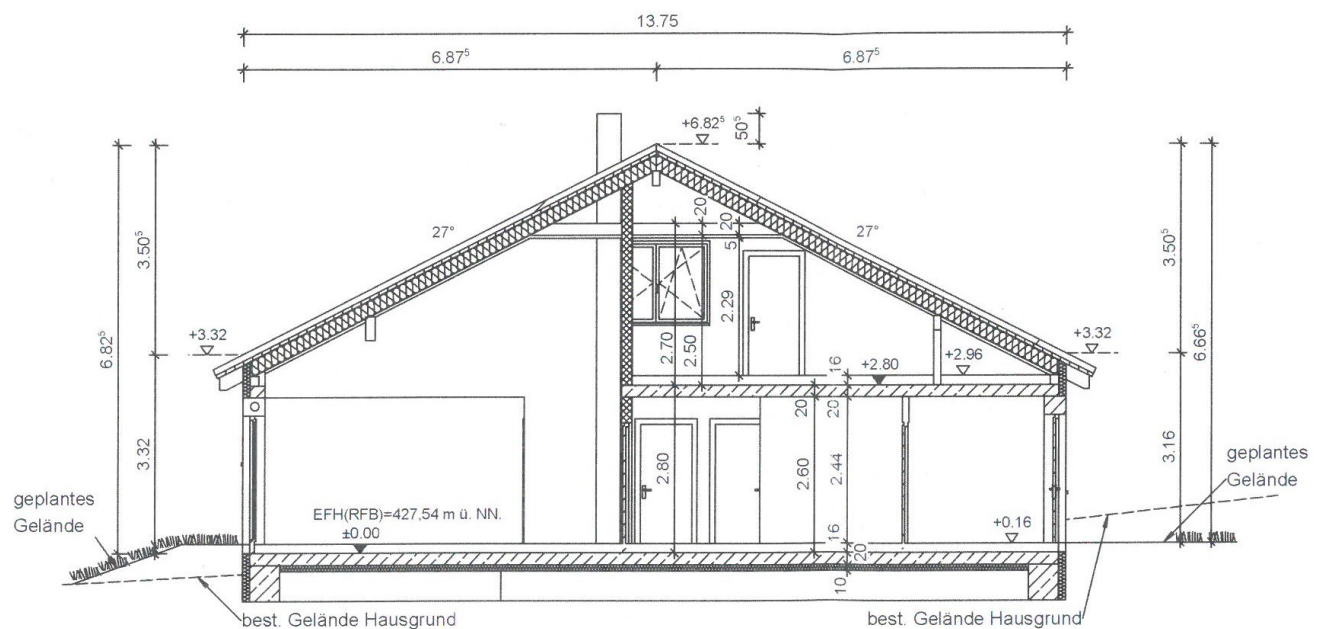
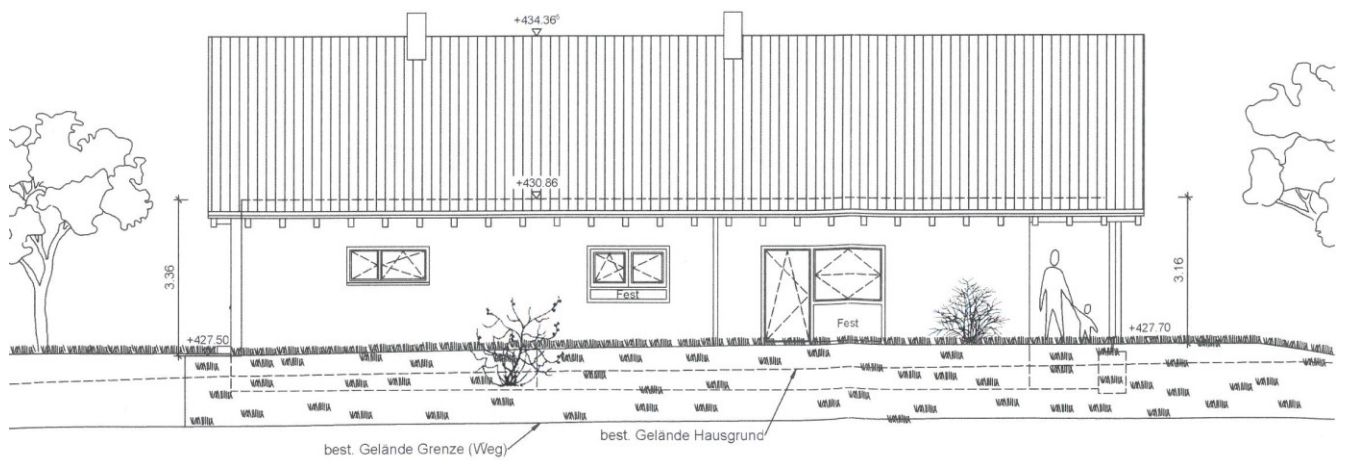
Beschlussvorschlag:

1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BauGB wird erteilt.
2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.

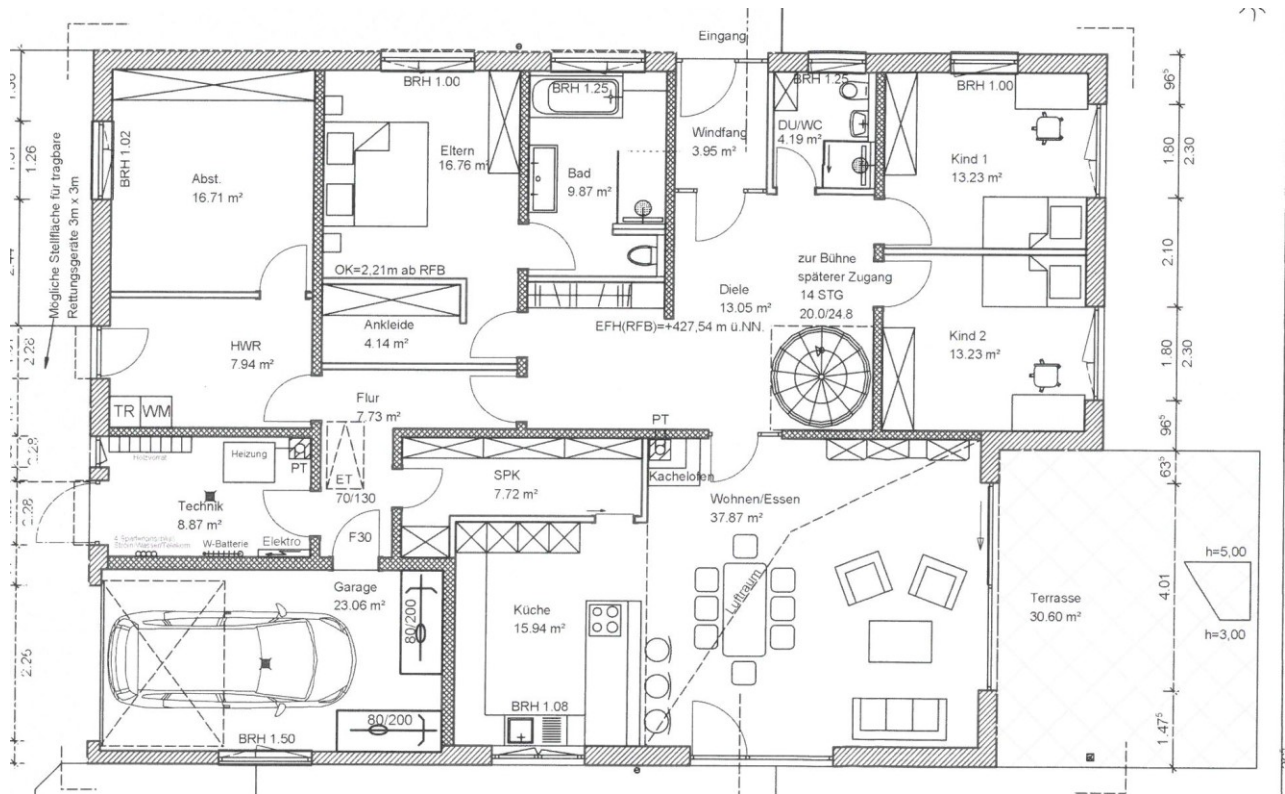




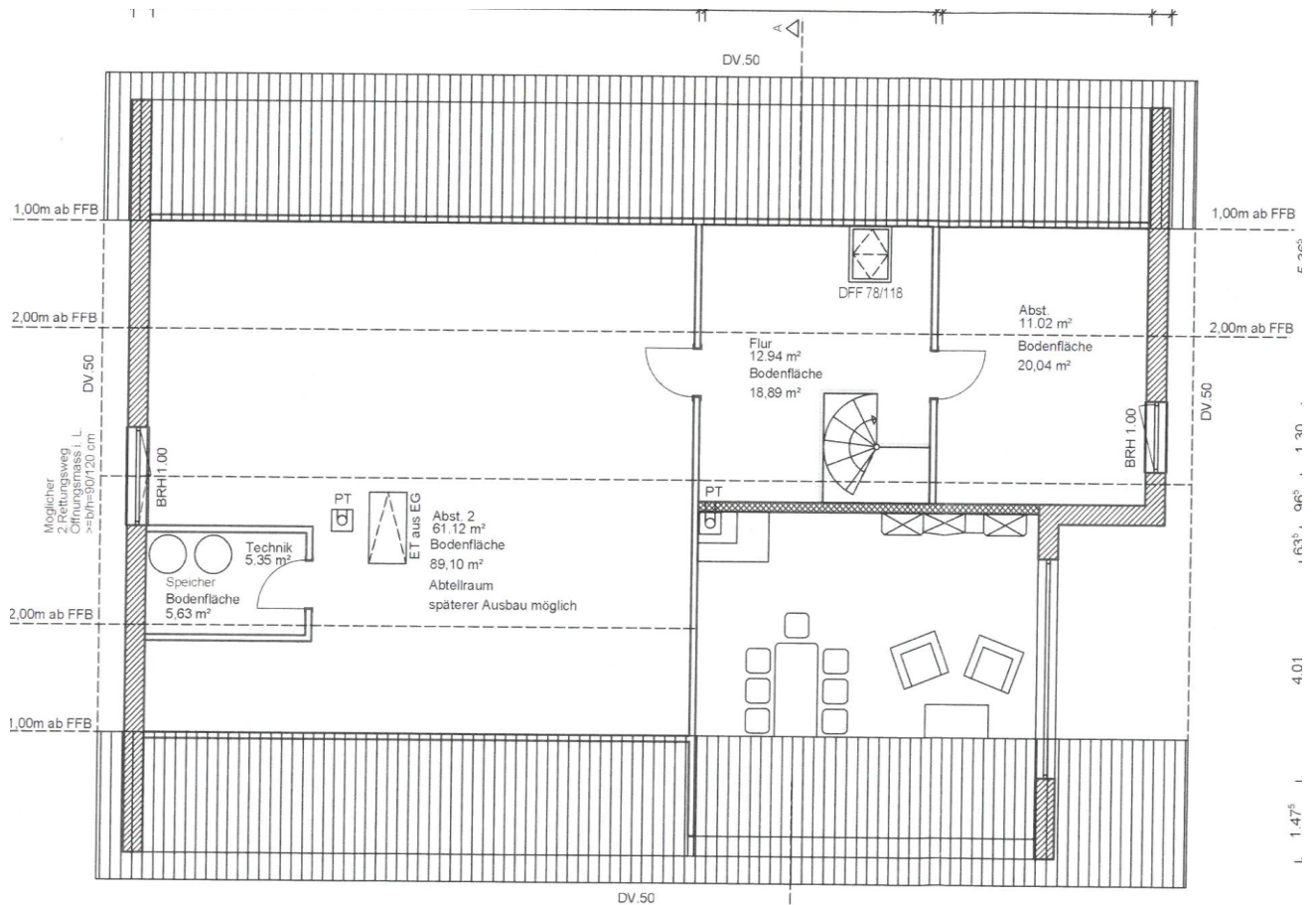
ANSICHT WEST



Schnitt



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Foto der Baufläche aus westlicher Richtung

Verteiler:

1 x Bauakte „Kieselhof 3/2“