

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/003/2023	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 14.02.2023	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Umbau bestehender Wohn- und Betriebsräume, Errichtung eines Maischelagers auf den Grundstücken Allgäuweg 13, Flst.Nr. 704 in Streich

Die Bauherren planen auf dem Grundstück Allgäuweg 13, Flst. Nr. 704 in Streich, den Umbau eines bestehenden Gebäudes mit Wohn- und Betriebsräumen sowie die Errichtung eines Maischelagers und vier Stellplätzen.

Auf dem Baugrundstück befinden sich bereits mehrere Wirtschaftsgebäude einer Landwirtschaftlichen Hofstelle, welche unter anderem auch einen Hofladen umfasst. Das aktuell vorliegende Baugesuch betrifft das Bestandsgebäude Allgäuweg 13 am westlichen Rand des Grundstücks, welches aktuell bereits zwei Wohnungen im Erdgeschoss sowie diverse, für den Betrieb genutzte Räume enthält.

Eine der im Erdgeschoss befindlichen Wohnungen soll laut der Planung in das Dachgeschoss verlegt werden. Das Walmdach des Gebäudes soll zu diesem Zweck zu einem Satteldach umgebaut und angehoben werden. Im westlichen Teil des Gebäudes werden Trauf und First um ca. 1,30 m bzw. 1,10 m und im östlichen Teil um ca. 0,80 m bzw. 1,90 m angehoben, was sich durch bislang unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen des Bestandsgebäudes ergibt. Zudem beinhaltet die Planung, das Satteldach mit zwei nach Norden (in Richtung Allgäuweg) und nach Süden (in Richtung des landwirtschaftlichen Wegs Brunnwiesen) ausgerichteten Dachgauben zu erweitern. Die Gauben weisen jeweils eine Länge von ca. 9,20 m auf und entsprechen dem Grundsatzbeschluss der Gemeinde bzgl. der Zulässigkeit von Dachaufbauten. Im westlichen Teil des Dachgeschosses soll zudem ein Anstellbalkon mit einer Grundfläche von ca. 30,00 m² errichtet werden.

Die bislang als Wohnung genutzten Räumlichkeiten im Erdgeschoss werden ebenfalls umgebaut und sollen künftig als Betriebsräume genutzt werden. Diese umfassen künftig unter anderem Büro-, Umkleide-, Aufenthalts- und Lagerräume. Eine weitere Wohnung im westlichen Teil des Erdgeschosses ist nicht von den geplanten Umbaumaßnahmen betroffen und verbleibt im Erdgeschoss.

Westlich des Wohnhauses soll ein Maischelager mit einer Grundfläche von 7,00 m x 9,00 m zwischen Bestandsgebäude und Schotterweg errichtet werden. Das Dach des Maischelagers

soll als Terrasse mit derselben Grundfläche ausgeführt werden, welche an die bestehende und nicht zum Umbau vorgesehene Wohnung im Erdgeschoss des Gebäudes angeschlossen wird. Das Maischelager soll unter Einberechnung der vorgesehenen Absturzsicherung der Terrasse an der Einfahrt im Süden eine Höhe von ca. 4,40 m aufweisen.

Nördlich des Gebäudes sollen laut der Planung vier Stellplätze an der bestehenden Hoffläche angelegt werden. Da keine zusätzlichen Wohneinheiten erstellt werden, wird der durch Satzung der Gemeinde festgesetzte Stellplatzschlüssel durch die Planung nicht berührt.

Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich von Streich und wird 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.

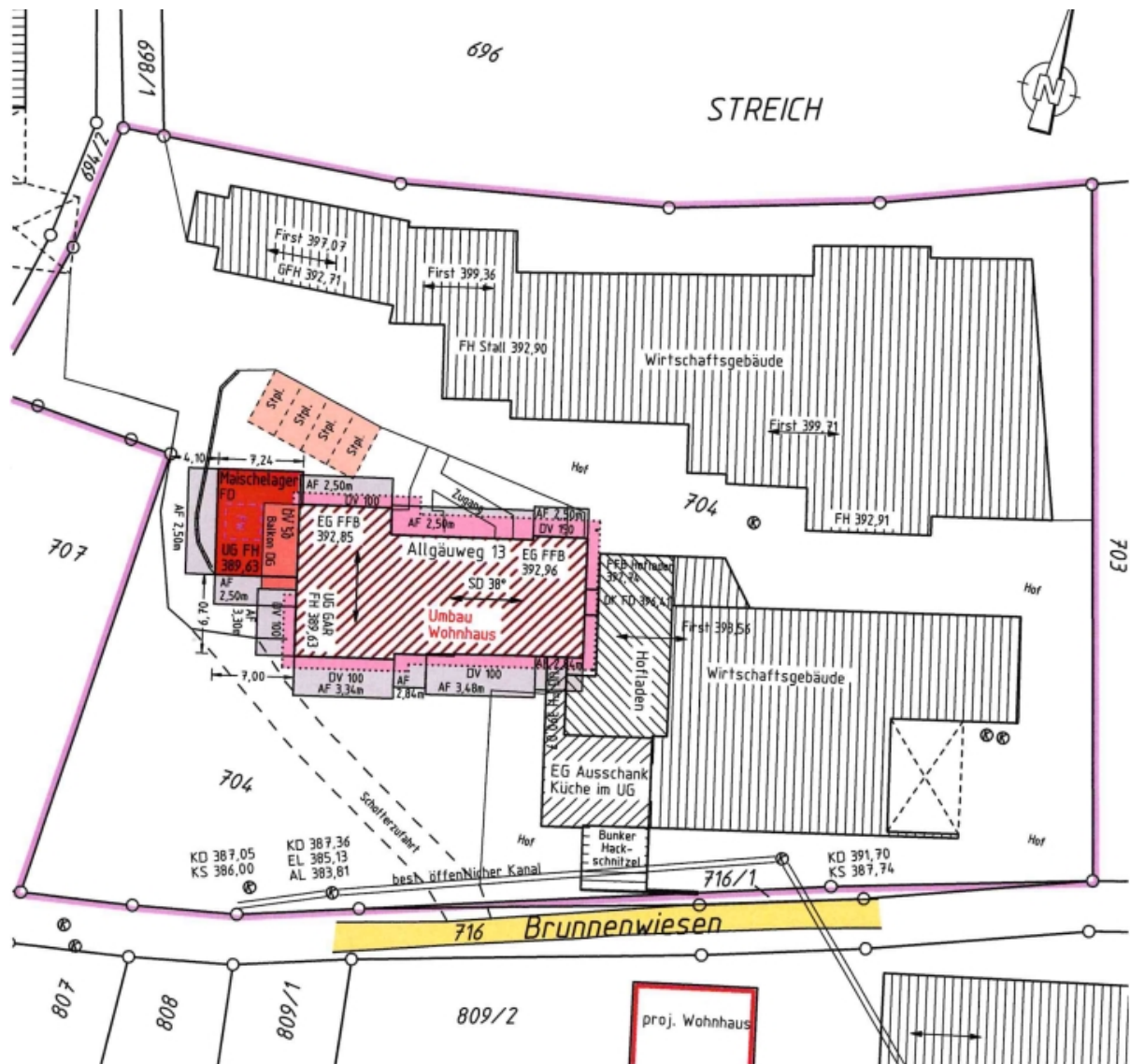
Da das Bauvorhaben nach § 35 BauGB beurteilt wird und somit die Bedingungen z.B. des städtebaulichen Einfügens in die Umgebungsbebauung bei der baurechtlichen Beurteilung des Vorhabens nicht berücksichtigt werden, wird von Seiten der Verwaltung keine dahingehende Einschätzung abgegeben. Die relevanten Satzungen der Gemeinde hinsichtlich der benötigten Dachaufbauten und der Stellplätze werden durch das Vorhaben erfüllt bzw. nicht berührt. Die Prüfung hinsichtlich eventuell notwendiger Ausgleichsmaßnahmen liegt im Zuständigkeitsbereich des Umweltschutzamtes beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis.

Eine Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes liegt der Verwaltung zum aktuellen Stand noch nicht vor. Die Verwaltung geht daher davon aus, dass es sich bei den beschriebenen Baumaßnahmen um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB handelt und hat

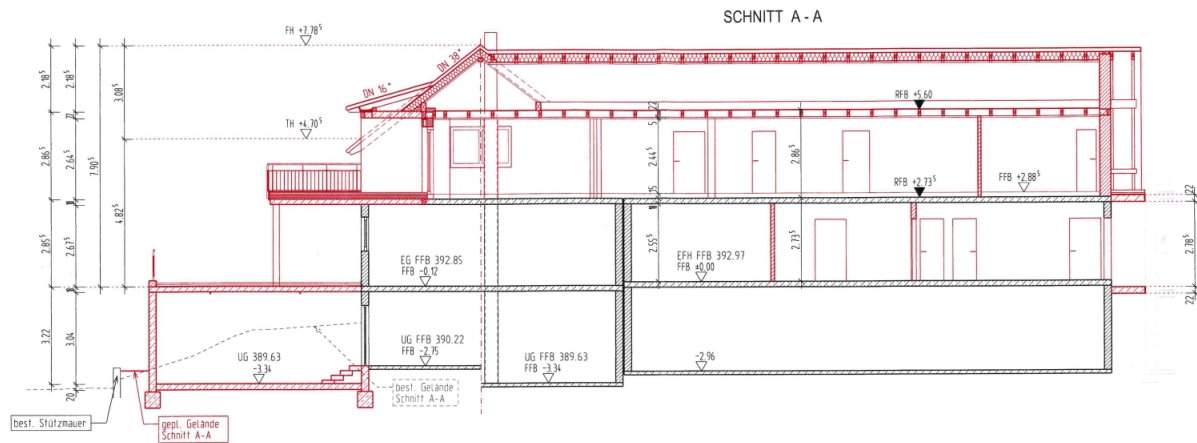
den nachfolgenden Beschlussvorschlag dementsprechend formuliert.

Beschlussvorschlag:

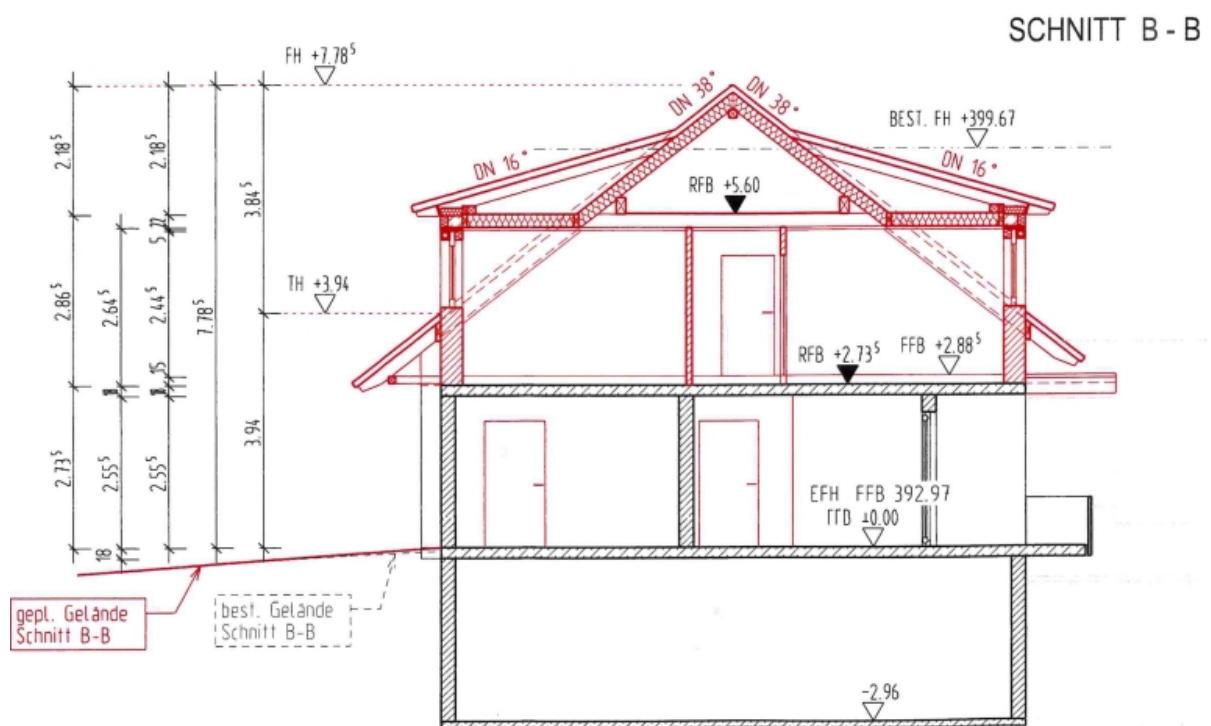
1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BauGB wird unter der Maßgabe erteilt, dass es sich bei den geplanten Baumaßnahmen um ein privilegiertes Vorhaben handelt.
2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.



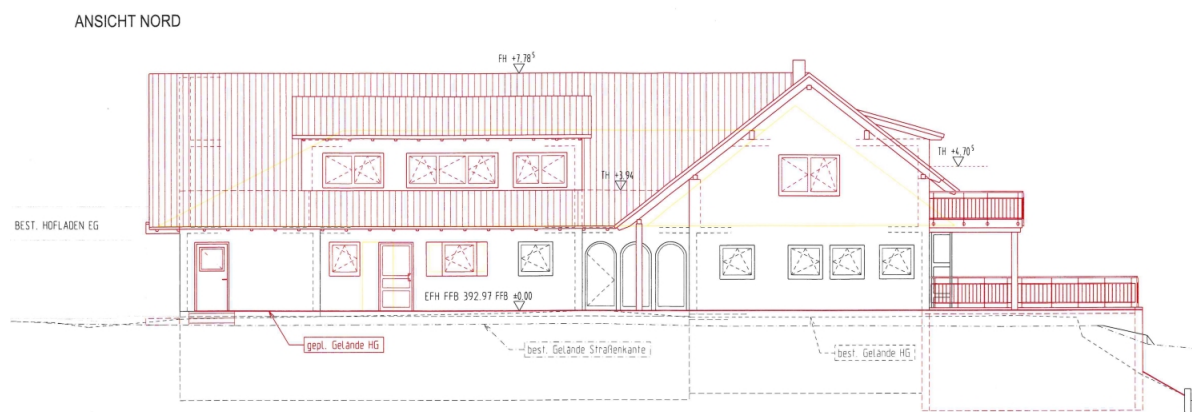
Lageplan



Schnitt 1

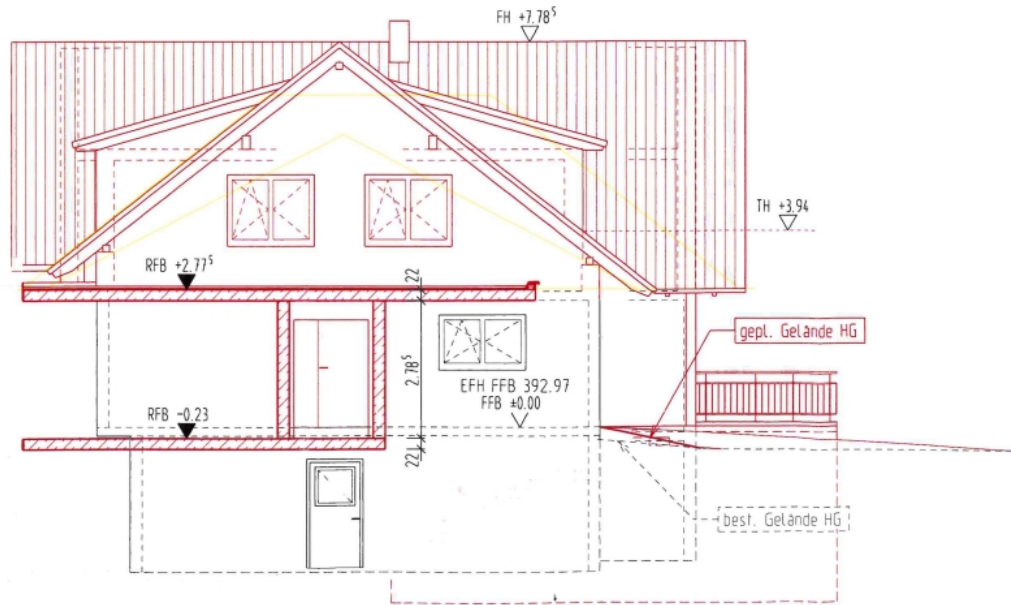


Schnitt 2

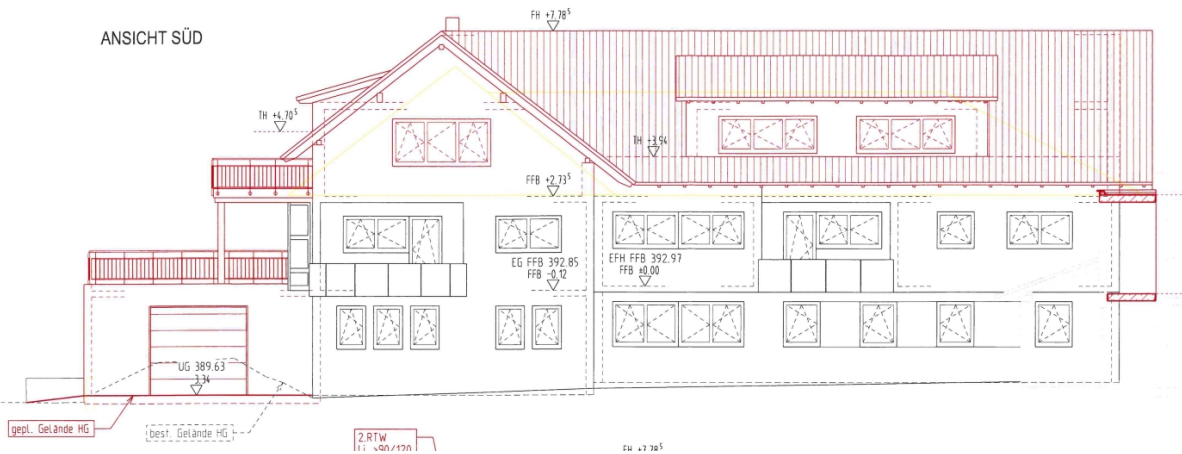


Ansicht Nord

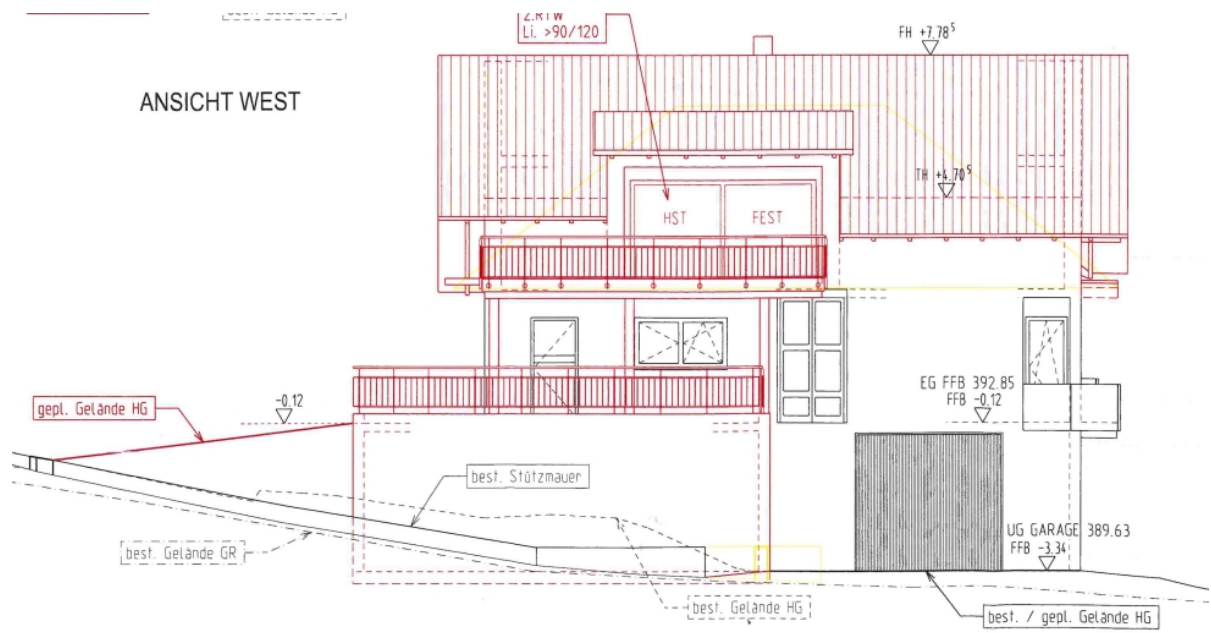
ANSICHT OST



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht West

Verteiler:

1x Bauakte „Allgäuweg 13“