

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/075/2017	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 25.04.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau einer Reithalle mit Stallgebäude und landwirtschaftlicher Mehrzweckhalle sowie Errichtung eines Einfamilienwohngebäudes mit Doppelgarage auf den Grundstücken Nr. 262, 264, 265/2, 266, 267, 268, 269, 270/1 und 272 am Egkweg auf Gemarkung Oppelsbohm

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Vorhaben des Antragstellers bereits in seiner öffentlichen Sitzung am 09.07.2013 befasst. Der seinerzeit zu beratende Antrag umfasste, wie das nun aktuell eingereichte Baugesuch, die Errichtung einer Reithalle mit Stallungen, einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle sowie den Neubau eines Wohngebäudes. Der damals favorisierte Standort für die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude auf einem Hochpunkt im Gewann Oberes Laihle in Oppelsbohm wurde vom Gremium nach einer örtlichen Inaugenscheinnahme aufgrund der exponierten Lage und der bestehenden unzureichenden Erschließungseinrichtungen als ungeeignet bewertet. Das Vorhaben sollte vor diesem Hintergrund nochmals überprüft und ein Standort im Bereich der bestehenden Hofstelle Egkweg 1 näher in Betracht gezogen werden. Der Antragsteller hat sich im Anschluss dazu entschieden seine Bauvoranfrage zunächst zurückzunehmen, um die Machbarkeit verschiedener Varianten zu prüfen. Die Fachämter des Landkreises (Untere Naturschutzbehörde, Landwirtschaftsamt und Baurechtsbehörde) und die Verwaltung wurden an diesem Prozess beteiligt.

Der jetzt zur Entscheidung vorliegende Bauantrag greift die vom Bau- und Umweltausschuss und vom Landratsamt geäußerten Vorgaben und Hinweise auf. Alle Gebäude sollen nun nordöstlich des Egkwegs bzw. der bestehenden Hofstelle Egkweg 1 auf Gemarkung Oppelsbohm zur Ausführung kommen. In dem hängigen, von Nordwesten nach Südosten abfallenden Gelände, werden die vorgesehen Betriebsgebäude im oberen Bereich des Gewanns (beginnend etwa auf Höhe des Gebäudes Egkweg 1) konzentriert und traufständig zu der rd. 90 m entfernt verlaufenden Kreisstraße 1915 ausgerichtet. Die Unterbringung der Pensionspferde ist in einem Stallgebäude mit einer Grundfläche von 42,00 m x 12,00 m geplant, welches die neue Hofstelle nach Südosten baulich abschließt. Die Traufhöhe beträgt 4,71 m und die Firsthöhe 6,32 m, jeweils ausgehend von einer EFH von 313,50. Die Ausführung ist in massiver Bauweise geplant, wobei die Außenwände ab einer Höhe von ca. 2,20 m eine landschaftsverträgliche Holzverschalung erhalten sollen. Als Eindeckungsmaterial sollen

nach Mitteilung des Bauherrn Sandwichelemente verwendet werden. An dieses Gebäude schließt sich in nordwestlicher Richtung die geplante Reithalle mit einer Grundfläche von 22,00 m x 48,00 m an. Die Traufhöhe ist in den vorliegenden Unterlagen mit 6,45 m und die Firsthöhe mit 9,40 m ab EFH 314,00 angegeben. Die gesamte Konstruktion ist ebenfalls in Beton- bzw. Holzbauweise geplant. Um eine ausreichende Belichtung des Gebäudes zu erreichen ist zudem der Einbau eines umlaufenden Lichtbands geplant. Als Eindeckungsmaterial sollen auch hier Sandwichelemente eingesetzt werden. Um die Nordwestseite der Halle vor Witterungseinflüssen zu schützen sowie als überdachter Abstellplatz für Hänger und Maschinen soll der Dachvorsprung um 5,00 m verlängert werden. An der Stirnseite des Gebäudes werden acht Stellplätze angelegt. Nach Nordwesten grenzt eine neue Mehrzweckhalle die Hofstelle ab. Diese Halle, in der auch das Mistlager untergebracht wird, hat eine Grundfläche von 12,00 m x 36,00 m. Die Traufhöhe ab EFH 315,00 beträgt 6,85 m und die Firsthöhe 9,40 m. Als Eindeckungsmaterial wird Trapezblech verwendet. Zwischen der Reithalle und der Mehrzweckhalle soll zudem eine Waage eingebaut werden, da der Antragsteller künftig auch die Annahme von Obst beabsichtigt.

Da die ständige Anwesenheit des Betriebsinhabers auf der Hofstelle erforderlich ist und die wirtschaftlichen Voraussetzungen erfüllt sind, kann im Zuge der Errichtung der landwirtschaftlichen Gebäude auch der beabsichtigte Wohnhausneubau genehmigt werden. Dieses soll auf dem Flurstück Nr. 272 etwa auf räumlicher Höhe des bestehenden Wohngebäudes Egkweg 1 mit einer Grundfläche von ca. 9,50 m x 12,70 m zur Ausführung kommen. Die Traufhöhe ist in den vorliegenden Unterlagen mit 4,50 m und die Firsthöhe mit 7,83 m, jeweils gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe 313,75, angegeben. Das Dach des Gebäudes soll als Satteldach mit Ziegeleindeckung und einer Neigung von 35° ausgeführt werden. Auf der Südwestseite sind zudem ein Gegengiebel und ein Balkon vorgesehen. Die Parkierung erfolgt in einer an das Wohnhaus angebauten Doppelgarage.

Die betreffenden Grundstücke befinden sich im Außenbereich, weshalb der Bauantrag nach § 35 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist. Darüber hinaus liegen die Grundstücke im Flurbereinigungsgebiet und sind im Flächennutzungsplan 2000-2015 der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Verwaltung geht aufgrund der im Vorfeld geführten Gespräche mit der Landwirtschaftsverwaltung davon aus, dass es sich beim Antragsteller um einen landwirtschaftlichen Betrieb handelt und das Bauvorhaben somit gemäß § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert ist. Der nun gewählte Standort ist gegenüber dem ursprünglich favorisierten Gelände im Gewann Oberes Laihle besser geeignet. Eine Ausstrahlung der Gebäude in die freie Landschaft ist zwar auch

hier weiterhin gegeben. Da aber nun der gewünschte räumliche Zusammenhang der geplanten Hofstelle mit dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb auf der gegenüberliegenden Seite des Egkwegs erreicht wird, entsteht keine losgelöste und das Gewann durchschneidende Baumasse. Die Ableitung des Schmutzwassers in die Kanalisation der Gemeinde und die Sammlung des Niederschlagswassers in einem Rückhaltebecken mit Überlauf kann akzeptiert werden, wobei die Details des Kanalanschlusses und der Entwässerung des Beckenüberlaufs noch vor Baubeginn festzulegen sind. Die Haupteinschließung der Hofstelle erfolgt wie der Bestand über den Egkweg. Eine Veränderung oder ein Ausbau des Wirtschaftswegs ist nicht erforderlich.

Die beabsichtigte Eingrünung der Gebäude durch neun großkronige Bäume wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ist im Lageplan dargestellt.

Bis zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses wird noch eine weitere Ansicht mit Darstellung des Bestandswohnhauses und den geplanten Gebäuden eingereicht.

Dem Bau- und Umweltausschuss wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag unter Auflagen herzustellen.

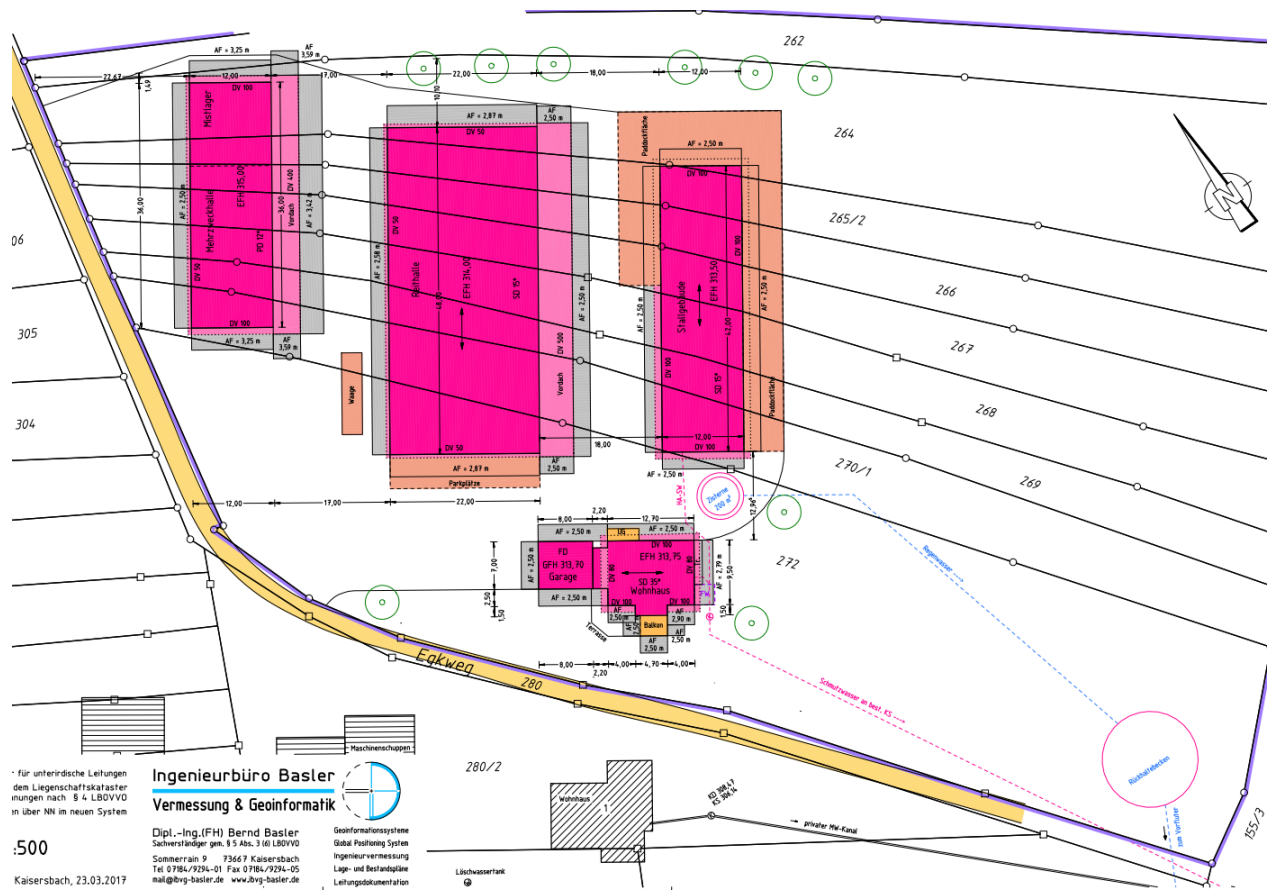
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - die Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers schadlos auf den Baugrundstücken erfolgt. In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass das abzuleitende Wasser nicht auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gelangt. Die Details der Entwässerung, insbesondere des Kanalanschlusses und die Gestaltung des Überlaufs des Rückhaltebeckens, sind vor Baubeginn mit der Technischen Verwaltung der Gemeinde abzustimmen.**
 - die geplanten Eingrünungsmaßnahmen bis zur baurechtlichen Abnahme vollständig umgesetzt sind;**
 - für die Eindeckung aller Gebäude nur rot bis rotbraunes Eindeckungsmaterial verwendet wird.**

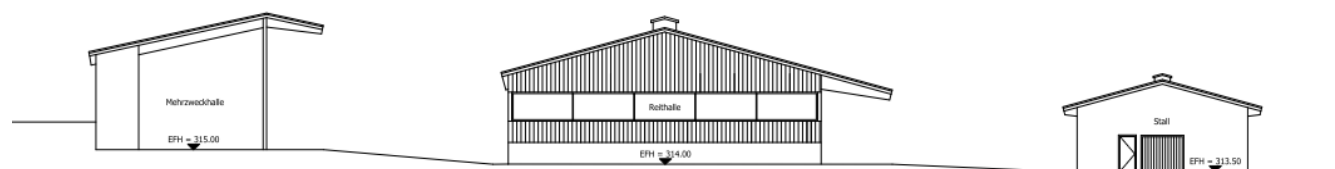
2. Es wird darauf hingewiesen, dass die Unterhaltung des Wegs Nr. 280 (Egkweg) nur im üblichen Rahmen erfolgt. Weitergehende Maßnahmen werden nicht durchgeführt. Auf dem Weg wird zudem kein Winterdienst durchgeführt.



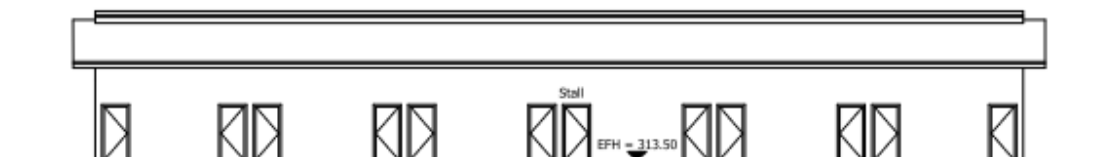
Übersichtslageplan



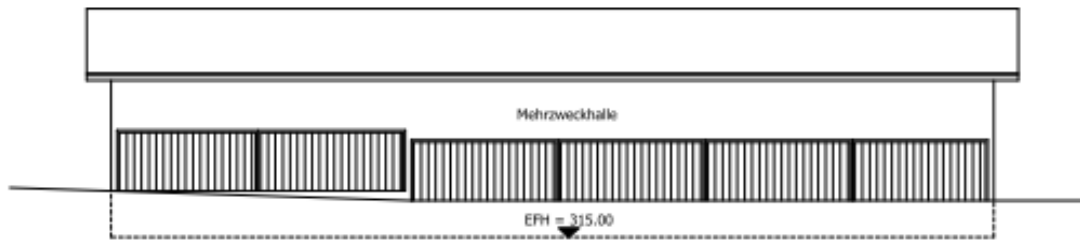
Lageplanauszug



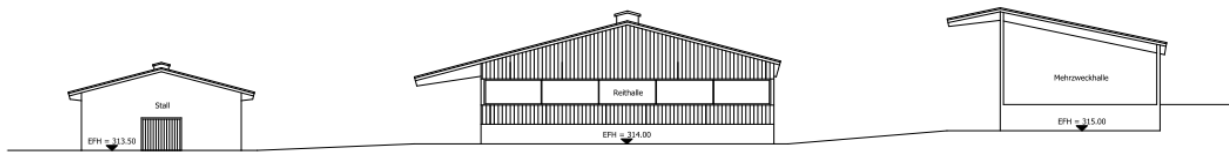
Südwestansicht



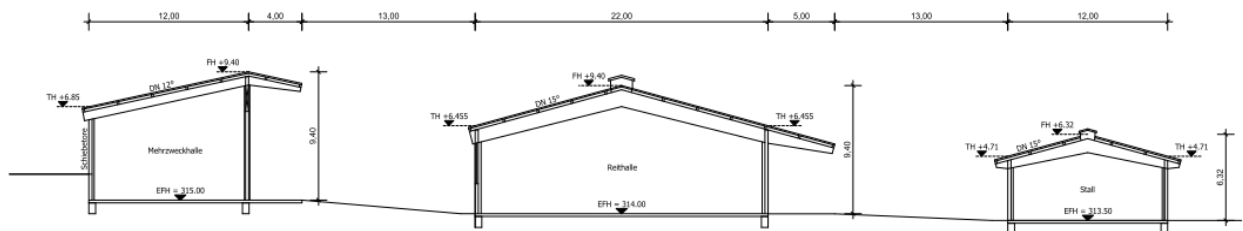
Südostansicht



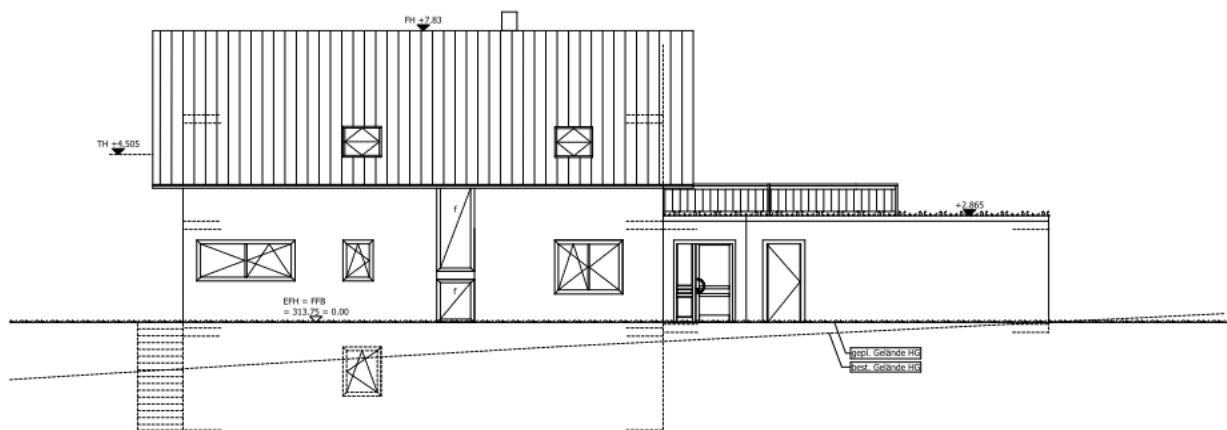
Nordwestansicht



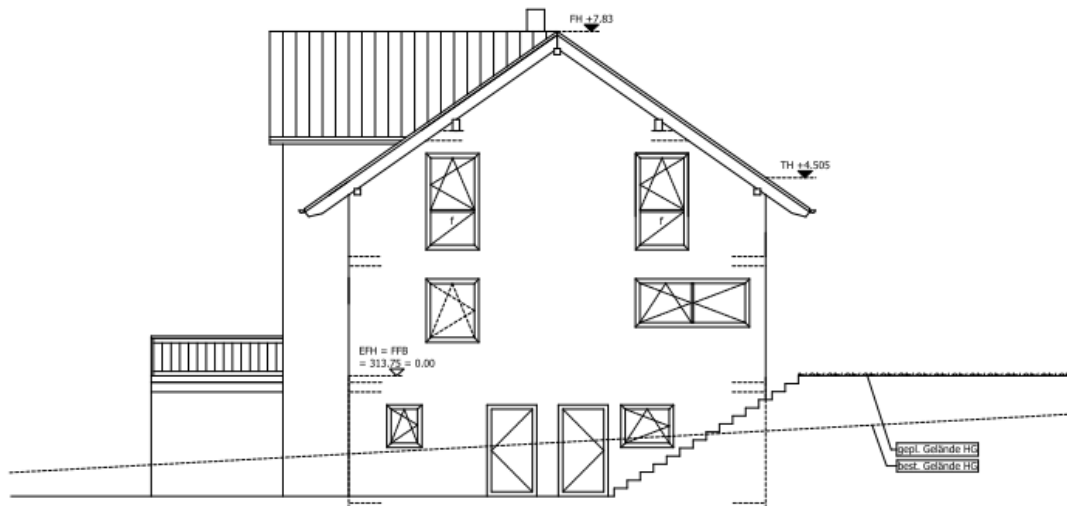
Nordostansicht



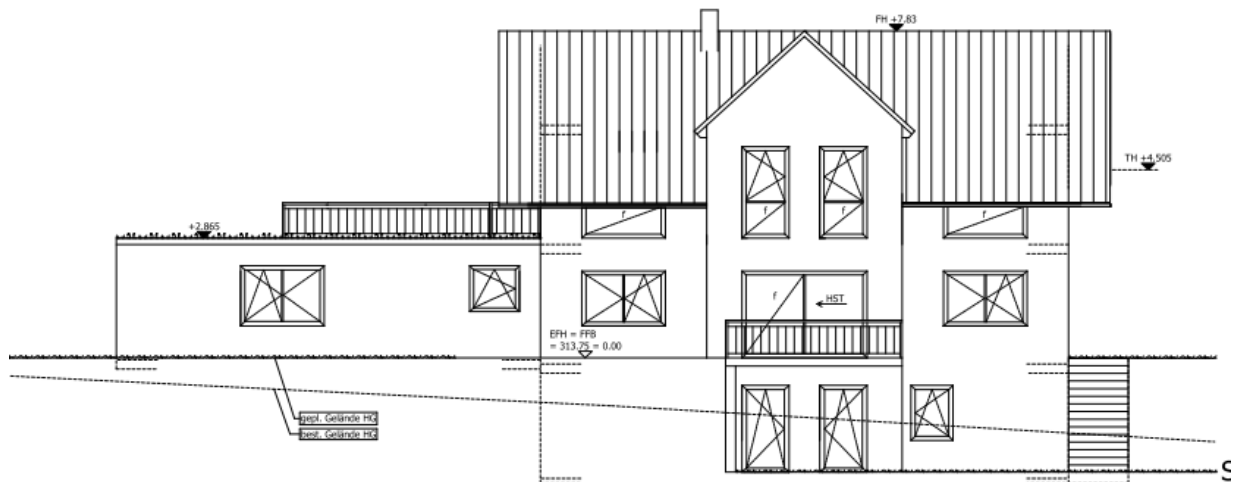
Schnitt (Hallen)



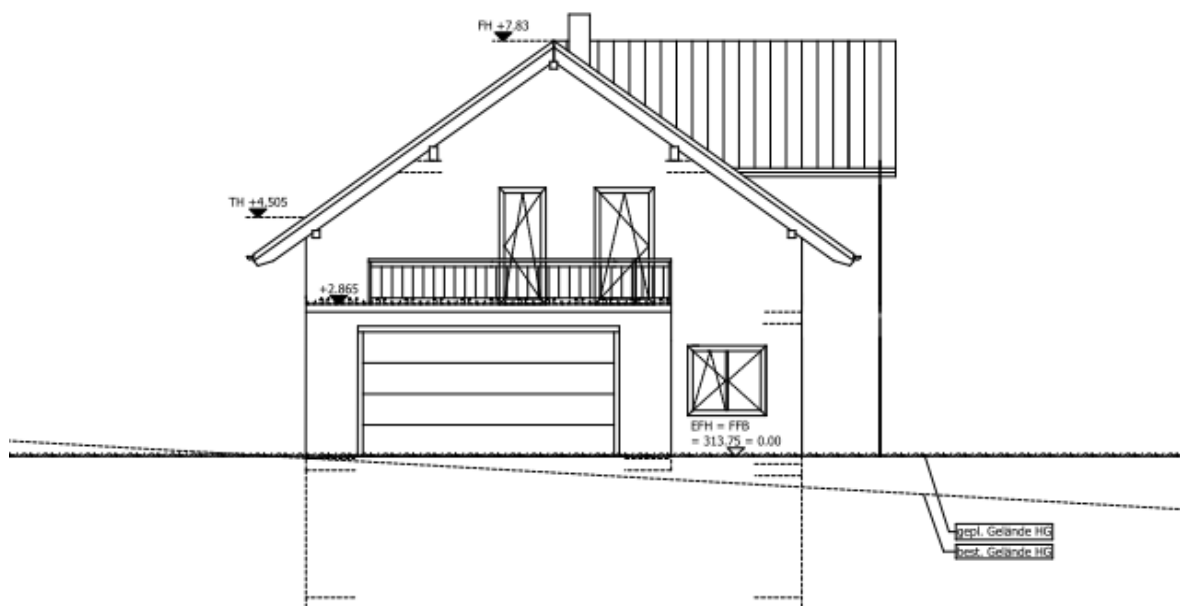
Nordansicht



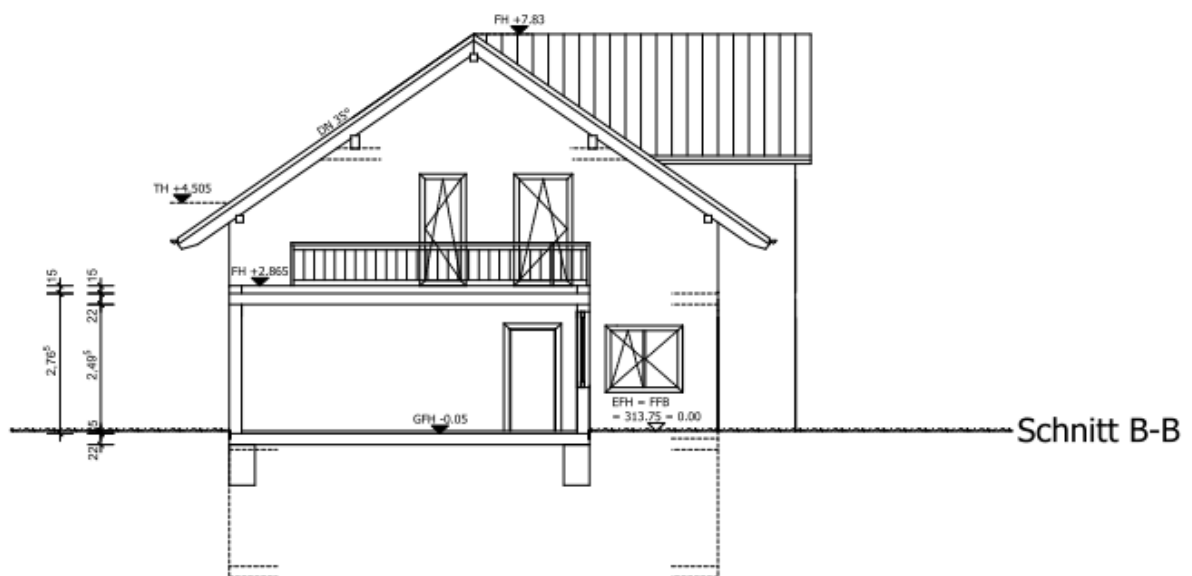
Ostansicht



Südansicht



Westansicht



Schnitte (Wohnhaus)

Verteiler:

1 x Bauakte „Egkweg 2“