

Datum: 28.12.2006
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Hollatz, Angelika
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Ostweg, Flurstück 614
-Neubau Halle mit Hofladen und Wohnung**

Ausschuss für Technik und Umwelt 16.01.2007 öffentlich beschließend

Anlagen:

Lageplan M 1 : 1000
Grundriss EG M 1 : 200
Grundriss OG M 1 : 200
Ansichten M 1 : 200
Darstellung aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5000

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Das Einvernehmen für den Neubau der Halle mit Hofladen und Wohnung wird nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt, da die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 1 BauGB erfüllt sind.

Sachdarstellung:

Beantragt wird ein Bauvorbescheid für den Neubau einer Halle mit Hofladen und Wohnung auf dem Flurstück 614.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich im östlichen Gemarkungsteil und schließt nördlich an die landwirtschaftliche Bestandsnutzung Ostweg Nr. 65 und 67 an. Dort sind landwirtschaftliche Nutzungen und Wohnungen untergebracht – u. a. auch die Bestandsnutzung der Antragsteller, für die aber eine erweiterte und selbständige Nutzung notwendig wird. Diese soll nunmehr auf dem Grundstück 614 realisiert werden.

Das Bauvorhaben ist nach § 35 Baugesetzbuch „Bauen im Außenbereich“ zu beurteilen. Es handelt sich um einen Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB, in dem für den betroffenen Bereich eine geplante Wohnbaufläche aufgezeigt ist. Hierbei handelt es sich um das Gebiet „Östliche Ortserweiterung“, eine Wohnbaufläche mit einem Umfang von insgesamt ca. 12,5 ha.

Das vorliegende Bauvorhaben liegt innerhalb des ca. 5 ha umfassenden südlichen Teilbereiches der geplanten Wohnbaufläche, an die in westlicher Nachbarschaft noch eine geplante gewerbliche Baufläche anschließt (vgl. Lageplan in der Anlage). Andere alternative Grundstückslagen können für das Vorhaben leider nicht zur Verfügung gestellt werden.

Nach Prüfung der Sachlage im Detail – auch unter Würdigung der Grundstücksverfügbarkeit – wird das Vorhaben aus städtebaulicher Sicht so beurteilt, dass von einer Verträglichkeit mit einer zukünftigen Wohnnutzung im Bereich „Östliche Ortserweiterung“ ausgegangen werden kann, da der Betrieb in der geplanten Form weder Geräuschs- oder Geruchsbelästigungen verursacht noch eine Tierhaltung vorgesehen bzw. diese auszuschließen ist.

Aus Sicht der Gemeindeentwicklung kann bezüglich der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche von einer Flächenbeanspruchung von ca. 1,25 ha für landwirtschaftliche Nutzungen im südlichen Gebietsteil ausgegangen werden – die Entwicklungsfläche Wohnen reduziert sich entsprechend, dies kann jedoch in Kauf genommen werden, weil insgesamt noch ausreichend Entwicklungspotential gegeben ist.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, der vorliegenden Bauvoranfrage das Einvernehmen zu erteilen, da keine öffentlichen Belange entgegenstehen und somit die Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 BauGB grundsätzlich erfüllt sind.