

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 18.09.2017

Drucksache Nr. **2017/204**
Federführung Stadtbauamt Fachbereich
Baurecht
Sachbearbeiter Astrid Exo
Stand 01.09.2017
Aktenzeichen 632.22
Mitwirkung

**Baurechtliche Entscheidung;
Errichten eines Carports mit Abstellbereich für landwirtschaftliche Maschinen,
Kohlhaus 1/2, Karsee**

Beschlussvorschlag
Kenntnisnahme

Sachdarstellung

Im März 2017 stellte das Stadtbauamt fest, dass auf dem Grundstück Kohlhaus 1/2 ein Carport mit vier Kfz-Stellplätzen sowie eine befestigte Stellplatzfläche an der Straße für etwa drei Kfz errichtet worden war, ohne dass die dafür notwendige Baugenehmigung vorliegt. Im April wurde dann ein Bauantrag für einen Carport für zwei Kfz und einen ebenso großen Abstellbereich für landwirtschaftliche Maschinen gestellt. Das Gebäude ist 13,87 m lang und 7,55 m breit, die Firsthöhe beträgt 6,25 m. Die befestigte Stellplatzfläche ist nicht im Bauantrag enthalten, obwohl Stellplätze im Außenbereich immer eine Baugenehmigung benötigen. Dafür ist im Lageplan eine wohl als Terrasse genutzte Fläche von 23 m Länge und 7,40 m Breite enthalten, die bisher nicht genehmigt ist. Dort war eine 24 m lange und 4,50 m breite Güllegrube genehmigt.

Für die Baugenehmigung im Jahr 2015 zur Umnutzung des Gebäudes Kohlhaus 1/2 von einem landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude in ein Wohnhaus hatte die Eigentümerin eine Baulast übernommen, für das umgenutzte Gebäude keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung zu beantragen und auch nicht verfahrensfrei zu errichten. Es ist davon auszugehen, dass das Wirtschaftsgebäude als Abstellbereich für landwirtschaftliche Maschinen genutzt wurde bzw. genutzt werden konnte.

Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet Karbachtal. Das Errichten von baulichen Anlagen bedarf einer Erlaubnis nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Die untere Naturschutzbehörde hat Bedenken gegen das Vorhaben. Es beeinträchtigt Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert. Es führt zu einer weiteren Zersiedelung und einem Flächenverbrauch. Der Bedarf und die Größe des Vorhabens sind nicht nachvollziehbar. Bei Wohnhäusern im

Außenbereich kann maximal eine Doppelgarage mit 40 – 50 m² Grundfläche zugelassen werden. Das Einvernehmen nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung wurde daher nicht erteilt; dieses ist aber Voraussetzung für eine Baugenehmigung.

Der Anwalt der Bauherrin trug vor, dass an der Stelle des Bauvorhabens früher eine Scheune gestanden habe, die Bauherrin habe somit lediglich das landwirtschaftliche Gesamtensemble wiederhergestellt. Das Bauvorhaben stehe auf der bei der Umnutzung genehmigten befestigten Fläche. Dies ist nicht zutreffend, sondern das Vorhaben schließt westlich an die genehmigte Hoffläche an.

Weiterhin teilte der Anwalt mit, dass am Bauvorhaben Nistkästen für Vögel und Fledermäuse angebracht wurden, so dass das Gebäude bereits von der Fauna in Benutzung genommen worden sei. Die Bauherrin wolle das Anwesen künftig auch landwirtschaftlich nutzen und 8 ha Wiese bewirtschaften. Dazu benötige sie einen Traktor, einen Kreiselmäher, einen Ladewagen, eine Ballenpresse usw. Um diese landwirtschaftlichen Geräte sicher unterstellen zu können, sei der Abstellbereich erforderlich. Das Bauvorhaben sei daher landwirtschaftlich privilegiert. Der Abstellraum im Wohnhaus diene dem Abstellen von Gartengeräten.

Das Stadtbauamt beurteilt den Abstellbereich für landwirtschaftliche Geräte als Ersatzbau für das umgenutzte Wirtschaftsgebäude. Er widerspricht damit der Baulast, die die Bauherrin im Jahr 2015 selbst übernommen hat. Da es sich um ein einheitliches Gebäude mit Kfz-Bereich und Abstellbereich handelt, beabsichtigen wir, den Bauantrag abzulehnen und den Rückbau des Vorhabens sowie der befestigten Stellplatzfläche anzuordnen.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

Fotos vom 29.03.2017

Übersichtslageplan 1:2500

Grundriss EG

Ansicht Ost