

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 09.07.2018

Drucksache Nr. **2018/160**
Federführung Stadtbauamt Fachbereich
Baurecht
Sachbearbeiter Astrid Exo
Stand 27.06.2018
Aktenzeichen 632.22
Mitwirkung

Baurechtliche Entscheidung: Umnutzung landwirtschaftliche Halle zu gewerblicher Halle, Grub 11, Neuravensburg

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme

Sachdarstellung

Im März 2017 stellte das Landratsamt fest, dass Schaum aus der Regenwasserleitung unterhalb des Wanderparkplatzes Fischerweg in die Argen kam. Woher der Schaum kam, konnte nicht festgestellt werden. Jedenfalls hatte die Halle auf dem Grundstück Grub 11 einen Anschluss an diese Regenwasserleitung. Das Landratsamt fragte bei der Stadt nach, ob die Abwasserbeseitigung für diese Halle so genehmigt sei. In der Baugenehmigung vom 08.08.2013 war eine Versickerung des Niederschlagswassers in einer 43 m³ großen Mulde auf dem eigenen Grundstück vorgesehen. Schmutzwasser war nicht geplant.

Mit Schreiben vom 31.03.2017 forderte das Stadtbauamt den Eigentümer auf, innerhalb von vier Wochen einen Bauantrag für die teilweise gewerbliche Nutzung der Halle durch das Fuhrunternehmen seines Sohns sowie für die befestigte Hoffläche zu stellen. In der Folge fanden Gespräche statt mit dem Ergebnis, bis Ende August 2017 einen Bauantrag zu stellen. Im Oktober 2017 schloss das Straßenbauamt des Landratsamts einen Vertrag mit dem Eigentümer über die Niederschlagswasserbeseitigung. Im Dezember 2017 ging der Bauantrag ein.

1) Bauplanungsrecht

Bauplanungsrechtlich ist es ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Teilprivilegiert nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB ist eine Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes nur, wenn das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden ist. Das Gebäude wurde aber frühestens im Jahr 2013 fertiggestellt und spätestens 2017 zu gewerblichen Zwecken umgenutzt. Die Dauer der rein landwirtschaftlichen Nutzung ist also zu kurz. Im Regelfall ist das Vorhaben daher nicht genehmigungsfähig.

Nach Angaben des Bauherrn wurde der Pensionspferdebetrieb seit dem Jahr 2013 verkleinert, so dass der Bedarf an landwirtschaftlicher Lagerfläche stark gesunken sei. Die Halle wird nun überwiegend vom Sohn des Landwirts für sein Fuhrunternehmen, das hauptsächlich landwirtschaftliche Güter transportiert, genutzt. Die Tankstelle wurde nach Angaben des Bauherrn abgebaut.

Ein sonstiges Vorhaben kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

- a) Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der dort Flächen für die Landwirtschaft vorsieht.
- b) Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die natürliche Eigenart der Landschaft werden beeinträchtigt. Durch das Vorhaben erfolgt eine Zersiedelung des Außenbereichs; das Vorhaben widerspricht dem Grundsatz der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs. Gewerbebetriebe können nur in Ausnahmefällen im Außenbereich angesiedelt werden. Die untere Naturschutzbehörde hat erhebliche Bedenken gegenüber dem Vorhaben.
- c) Die untere Landwirtschaftsbehörde fordert, dauerhaft auf einen Ersatzbau für die aufgegebene landwirtschaftliche Nutzung zu verzichten. Dies könnte durch eine Baulast erfolgen.
- d) Die Niederschlagswasserbeseitigung wurde mit dem Landratsamt vereinbart. Schmutzwasser fällt nicht an. Der Weg, der zum Vorhaben führt, gehört der Staatsforstverwaltung. Eine Vereinbarung über die Nutzung des Weges müsste noch geschlossen werden.

Da das Vorhaben die unter Buchstabe a und b genannten öffentlichen Belange beeinträchtigt, kann eine Baugenehmigung nicht erteilt werden.

Mit dem Bauherrn wurde am 18.04.2018 telefonisch besprochen, dass die gewerbliche Nutzung der Halle bis Ende April 2020 geduldet werden könnte, damit in dieser Zeit ein neuer Standort für das Fuhrunternehmen gesucht werden kann. Die Duldung müsste im Rahmen eines Vertrags zwischen Stadt, Bauherr, Eigentümerin und Nutzer erfolgen. Mit Schreiben vom 20.04.2018 wurden die einzelnen Punkte, die in diesem Vertrag geregelt werden müssten, mitgeteilt und darum gebeten, bis zum 04.05.2018 mitzuteilen, ob der Vertrag so geschlossen werden soll, damit er ausgefertigt werden kann. Mit Schreiben vom 02.05.2018 wurde mitgeteilt, dass die Dieseltanks abgebaut werden.

Bei einer Besprechung zwischen Oberbürgermeister Lang, dem Bauherrn, dem Nutzer und dem Stadtbauamt wurde am 20.06.2018 der Vertragsentwurf übergeben und um Unterschrift bis zum 26.06.2018 gebeten. Dies erfolgte nicht. Darum soll nun der Bauantrag abgelehnt werden; sollte der Vertrag doch noch unterschrieben werden, so würde die Ablehnung widerrufen.

2) Bauordnungsrecht

Aus Sicht der Gewerbeaufsicht sind folgende Dinge erforderlich:

- a) Den Arbeitnehmern sind ein Umkleieraum und eine Waschmöglichkeit zur Verfügung zu stellen; bei wenigen Mitarbeitern ist dies in einem Raum möglich; dieser Raum kann auch in einem naheliegenden Gebäude sein. Kleiderschränke für Arbeitskleidung und Schutzkleidung sind von Kleiderschränken für persönliche Kleidung und Gegenstände zu trennen.
- b) Eine Toilette ist für das Fuhrunternehmen notwendig.

Naturschutzrecht:

Die Auflage, für den Bau der landwirtschaftlichen Halle sieben Bäume zu pflanzen, ist noch nicht vollständig erfüllt, da bisher nur vier Bäume gepflanzt wurden. Die fehlenden drei Bäume sind zu pflanzen. Welcher Ausgleich für das Vorhaben erforderlich wäre, wurde noch nicht geprüft.

Die Auflagen der Gewerbeaufsicht sowie der Naturschutzbehörde wurden in den Vertragsentwurf aufgenommen.

Finanzielle Auswirkungen

Anlagen

Grundriss

Luftbild