

Beschlussvorlage 2020/0742



Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

Beratung	Datum	Entscheidung	öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	17.02.2020		

Betreff

Bauvoranfrage über Errichtung zweier Hallen auf der Fl.Nr. 463, Gemarkung Leerstetten

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung von zwei Hallen auf der Fl.Nr. 463, Gemarkung Leerstetten. Eine dieser Hallen mit einer Größe von 300 m² soll dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Die andere Halle mit ca. 400 m² soll gewerblich als Schlosserei genutzt werden.

Begründung des Antragstellers:

Ich bin selbstständiger Schlosser und würde das Gewerbe von meinem jetzigen Standort, Hauptstraße 7, auf die genannte Fläche verlegen. Der momentane Standort wird bereits seit 2012 als Betriebsstätte genutzt, jedoch eignet sich dieser nicht zur Erweiterung. Der neue Standort würde den Vorteil bringen, dass ich neben meinen bisherigen sechs Angestellten weitere Arbeitsplätze schaffen könnte.

Die zweite Halle, welche im hinteren Teil des Grundstücks entstehen soll, würde landwirtschaftlich genutzt werden. Neben meiner gewerblichen Tätigkeit bin ich beim AELF eingetragener Teilerwerbslandwirt und könnte mit der Halle eine Unterstellmöglichkeit für meine Gerätschaften schaffen. Das Vorhaben des landwirtschaftlichen Betriebs unterliegt einer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Außenbereich und ist somit nach § 35 BauGB zu behandeln.

Die gewerbliche Halle ist ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Das Grundstück ist nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Zufahrt des Grundstücks an eine öffentliche Verkehrsanlage ist über ein Teilstück des Grundstücks an die Kreisstraße RH 1 gegeben. Die weiteren erforderlichen Ver- und Entsorgungen sind derzeit nicht vorhanden.

Die landwirtschaftliche Halle ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu behandeln. Nach diesem ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient.

Der Flächennutzungsplan ist mit dem Vorhaben konform. Die Erschließung ist wie oben genannt teils gesichert. Da es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt, wäre dieses zulässig.

Die Vollerschließung ist mit finanziellen Aufwand verbunden und könnte dadurch gesichert werden. Der finanzielle Aufwand wäre dann vom Antragsteller zu erbringen.

Bei Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für die Errichtung der Hallen ist ein Bauantrag beim Markt Schwanstetten einzureichen, welcher mit Stellungnahme an das Landratsamt weitergeleitet wird. Dort werden dann naturschutz-, wasser- und immissionsschutzrechtliche

Belange geprüft. Weiterhin bleibt abzuwarten, ob der Landkreis Roth als Straßenbulasträger der RH 1 die vorhandene Zufahrt auch für den Teil der gewerblichen Nutzung zulässt.

Von Seiten der Verwaltung kann man sich das geplante Vorhaben vorstellen. Dem privilegierten Vorhaben stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Das Grundstück, und somit auch die gewerblich genutzte Halle, grenzen direkt an das vom Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet an.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das privilegierte und das sonstige Vorhaben im Außenbereich, vorbehaltlich der Prüfung des Landratsamtes Roth und dessen Fachbehörden, das gemeindliche Einvernehmen. Eventuelle erforderliche Kosten für Erschließung etc. sind nach dem Verursacherprinzip vom Antragsteller zu tragen.

Anlagen:

Vorhaben Hiltner