Beschlussvorlage 2013/0084

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	21.10.2013	Entscheidung	öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	20.01.2014	Entscheidung	öffentlich

Betreff

Antrag auf Vorbescheid Hannes und Angelika Schultheiß über den Neubau einer Bergehalle in Schwand auf Fl.Nr. 574 Gmkg Schwand, nähe Rednitzhembacher Straße

Sachverhalt:

Am 21.10.2013 wurde dieser Tagesordnungspunkt bereits im Bau- und Umweltausschuss behandelt. Das Gremium ist in seiner Beratung zu dem Ergebnis gekommen, den Antrag auf Vorbescheid abzulehnen.

Der Antrag wurde von der Verwaltung zur weiteren Prüfung an das Landratsamt Roth weitergeleitet.

Am 03.01.2014 ist beim Markt Schwanstetten ein Schreiben vom Landratsamt Roth eingegangen, indem erläutert wird, dass der Antrag auf Vorbescheid unter Beteiligung der betroffenen Fachstellen geprüft wurde. Das Vorhaben ist laut Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 19.11.2013 forstwirtschaftlich privilegiert.

Einem privilegierten Vorhaben können nur entgegenstehende öffentliche Belange entgegen gehalten werden. Nach abgeschlossener Fachstellenbeteiligung ist das Landratsamt Roth zu dem Ergebnis gekommen, dass keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Das Landratsamt Roth beabsichtigt einen Vorbescheid unter Ersatz des gemeindlichen Einvernehmens zu erteilen.

Vom Landratsamt Roth wird gebeten, unter Berücksichtigung der hier vorliegenden Privilegierung bis zum 03.02.2014 erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

Nachfolgend ist der Sachverhalt aus der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 21.10.2013 beschrieben:

Die Eheleute Schultheiß beantragen den Neubau einer forstwirtschaftlich genutzten Bergehalle. Die Außenmaße des Gebäudes betragen etwa 21,00 m auf 14,00 m und die Höhe sollte 6,50 m nicht überschreiten. Die Antragsteller führen aus, dass sie zusammen knapp 11 ha Wald bewirtschaften. Aufgrund dessen sind sie berechtigt im Außenbereich privilegiert zu bauen. Ein Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bestätigt die Privilegierung.

Aufgrund der Lage des Grundstücks (Ortseinfahrt Schwand, Rednitzhembacher Str.) muss dieses dem Außenbereich zugeordnet werden. Der Antrag ist daher nach § 35 BauGB vom BauUA zu behandeln. Der Flächennutzungsplan mit seiner Änderung Nr. 2c weißt für dieses Grundstück Erwerbsgartenbau und Baumschule aus.

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Des Weiteren darf durch das Vorhaben das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstaltet werden.

Laut dem Antrag soll das Vorhaben für den forstwirtschaftlichen Betrieb dienen. Dies widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Ohne die damals vorhabenbezogene Änderung des Flächennutzungsplans würde der Bereich als landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen sein. Die Bergehalle wäre dann privilegiert ohne öffentliche Belange zu beeinträchtigen.
Die Erschließung ist über den Herbstwiesenweg, südlich angrenzend an das Grundstück, ausreichend gesichert.

Das Grundstück soll eine Forsterbergehalle erhalten. Dies könnte das Orts- und Landschaftsbild verunstalten. Wenn der Antragsteller aber den Bestand der Bäume und Sträucher belässt und dadurch das Grundstück nicht einsehbar wäre, würde das Ortsbild nicht verunstaltet werden.

Vonseiten der Verwaltung wird daher empfohlen, dem Antrag stattzugeben, da es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt.

Vorschlag zum Beschluss:

Der BauUA erteilt dem Vorhaben das gemeindlichen Einvernehmen unter der Bedingung, dass das Grundstück nicht einsehbar ist und das Ortsbild nicht verunstaltet wird.

Anlagen:
Schreiben Landratsamt Roth
Vorhaben Schultheiß