

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 23.01.2017

TOP 2.

Martin Hörner

GR 0004-2017

AZ 632.6; 022.3

**Bauvorhaben zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 11027/1, Schindelberg 3;
Beschlussfassung über das Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 BauGB i.V. mit § 35 BauGB**

Sachstandsbericht:

Der Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 11027/1, Schindelberg 3 hat am 20.12.2016 beim Stadtbauamt einen Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage eingereicht.

Das Baugrundstück mit einer Größe von 1400 m² liegt innerhalb der Schindelbergsiedlung im Außenbereich des Ortsteils Odenheim und wurde durch Grundstücksteilung neu gebildet. Für den angesprochenen Bereich besteht seit dem 06.06.2008 die „Außenbereichs-Satzung Schindelberg“.

Ziel dieser Außenbereichs-Satzung ist es, die Struktur einer landwirtschaftlich geprägten Siedlung zu erhalten. Darüber hinaus sollen innerhalb des eng am Bestand abgegrenzten Geltungsbereiches Baulücken geschlossen werden. Dies kann durch eine behutsame, den Bestand ergänzende Wohnhausbebauung geschehen.

Die Außenbereichssatzung legt ein besonderes Augenmerk darauf, dass im Hinblick auf möglicherweise entstehende Konflikte zwischen einer Wohnnutzung einerseits und der nach wie vor auf einzelnen Hofstellen praktizierten Landwirtschaft andererseits, der Landwirtschaft aufgrund Ihrer Privilegierung, ein Vorrang eingeräumt wird.

Es ist daher im Einzelfall zu prüfen, ob ein Bauvorhaben mit den Interessen der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe vereinbar ist. Insbesondere ist zu prüfen, ob die Mindestabstände zu tierhaltenden Betrieben eingehalten werden, um Geruchsbelästigungen und damit gegenseitige Ansprüche zu vermeiden.

Aufgrund dessen wurden seitens der Verwaltung neben den unmittelbaren Grundstücksangrenzern auch die die im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Schindelberg ansässigen Landwirte angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Darüber hinaus wurde der Bauherr aufgefordert, eine schriftliche Erklärung dahingehend abzugeben, dass er die Nachbarschaft der privilegierten landwirtschaftlichen Betriebe dauerhaft anerkennt und keinerlei Ansprüche gegen eine aus der ordnungsgemäßen Hof- und Landbewirtschaftung resultierenden Geruchs- bzw. Lärmbelästigung bzw. vergleichbarer Einwirkungen geltend macht.

Das beantragte Bauvorhaben berücksichtigt im Übrigen die Vorgaben der bestehenden Außenbereichs-Satzung, sodass nach Einschätzung der Verwaltung von einer behutsamen, den Bestand ergänzenden Wohnhausbebauung auszugehen ist.

Die Erschließung des Grundstücks ist in öffentlich-rechtlicher Form durch Baulastenerklärung in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zulasten des dienenden Nachbargrundstücks Flst.-Nr. 11027 zu sichern.

Die Vorberatung im Ortschaftsrat Odenheim hat am 17.01.2017 in öffentlicher Sitzung stattgefunden. Über das Ergebnis dieser Vorberatung wird Herr Ortsvorsteher Gerd Rinck in der Sitzung berichten.

Der Gemeinderat erhält auf der Grundlage der beiliegenden Baueingabepäne, der Festsetzungen der „Außenbereichs-Satzung Schindelberg“ und den vorliegenden Erklärungen der Nachbarschaft Gelegenheit zur Erörterung. Im Anschluss daran ist es vorgesehen, dass der Gemeinderat über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 in Verbindung mit § 35 BauGB entscheidet.

Hinweis:

§ 41b Abs. 2 Satz 2 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg schreibt vor, dass bei der Veröffentlichung von Beratungsunterlagen für öffentliche Sitzungen durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass hierdurch keine personenbezogenen Daten oder Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse unbefugt offenbart werden. Ein oder mehrere Zusatzdokument(e) zu dieser Beratungsvorlage mit dementsprechendem Inhalt wird/werden den Mitgliedern des Gemeinderats separat auf elektronischem oder schriftlichem Weg zur Verfügung gestellt.

Haushaltsrechtliche Bearbeitung:

Die durch den Gemeinderat zu treffende Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat erteilt auf der Grundlage der beratungsgegenständlichen Bauantragsunterlagen sowie der Außenbereichs-Satzung Schindelberg sein Einvernehmen gem. § 36 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 35 BauGB zum Bauvorhaben der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück, Flst.-Nr. 11027/1, Schindelberg 3 im Außenbereich auf Gemarkung Odenheim.