

Beratungsvorlage:

<input type="checkbox"/>	der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP	am
<input type="checkbox"/>	der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP	am
<input checked="" type="checkbox"/>	der nicht öffentlichen BA-Sitzung	TOP 5.1b)	am 13.05.2025
<input checked="" type="checkbox"/>	der öffentlichen GR-Sitzung	TOP 6.10b)	am 20.05.2025

TOP:**Bauvoranfrage für das Grundstück Hinterschbach 27, Flst. Nr. 135 und Nr. 135/1, Gemarkung Eschbach - Nutzungsänderung des Wirtschaftsgebäudeteils zum Umbau und zur Erweiterung für Wohnzwecke sowie Errichtung eines Einfamilienhauses****Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und richtet sich daher nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Wirtschaftsgebäudeteil soll zu Wohnzwecken umgebaut und erweitert werden. Außerdem ist die Errichtung eines Einfamilienhauses geplant. Mit der eingereichten Bauvoranfrage sollen die nachfolgenden Punkte geklärt werden:

1. Errichtung: Neben der alten Käserei soll ein zusätzliches Wohngebäude entstehen; Flächenbedarf ca. 90 m²
2. Nutzungsänderung 1: der Schopf über der Käserei soll als Wohngebäude ausgebaut werden; Grundfläche ca. 50 m²
3. Nutzungsänderung 2: Ein Teil des Stalls vom Hauptgebäude soll dem erdgeschossigen Wohnbereich zugeschlagen werden. Aufgrund der Gebäudegeometrie ist ein Vorbau erforderlich.

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

Nach § 35 Abs. 4 BauGB gibt es Ausnahmen, die die Schaffung von Wohneinheiten im Außenbereich rechtfertigen: Zum Beispiel, dass im Falle einer Änderung der Nutzung zu Wohnzwecken höchstens 5 Wohnungen je Hofstelle entstehen. Die entsprechenden Vorgaben werden nach Einschätzung der Verwaltung eingehalten.

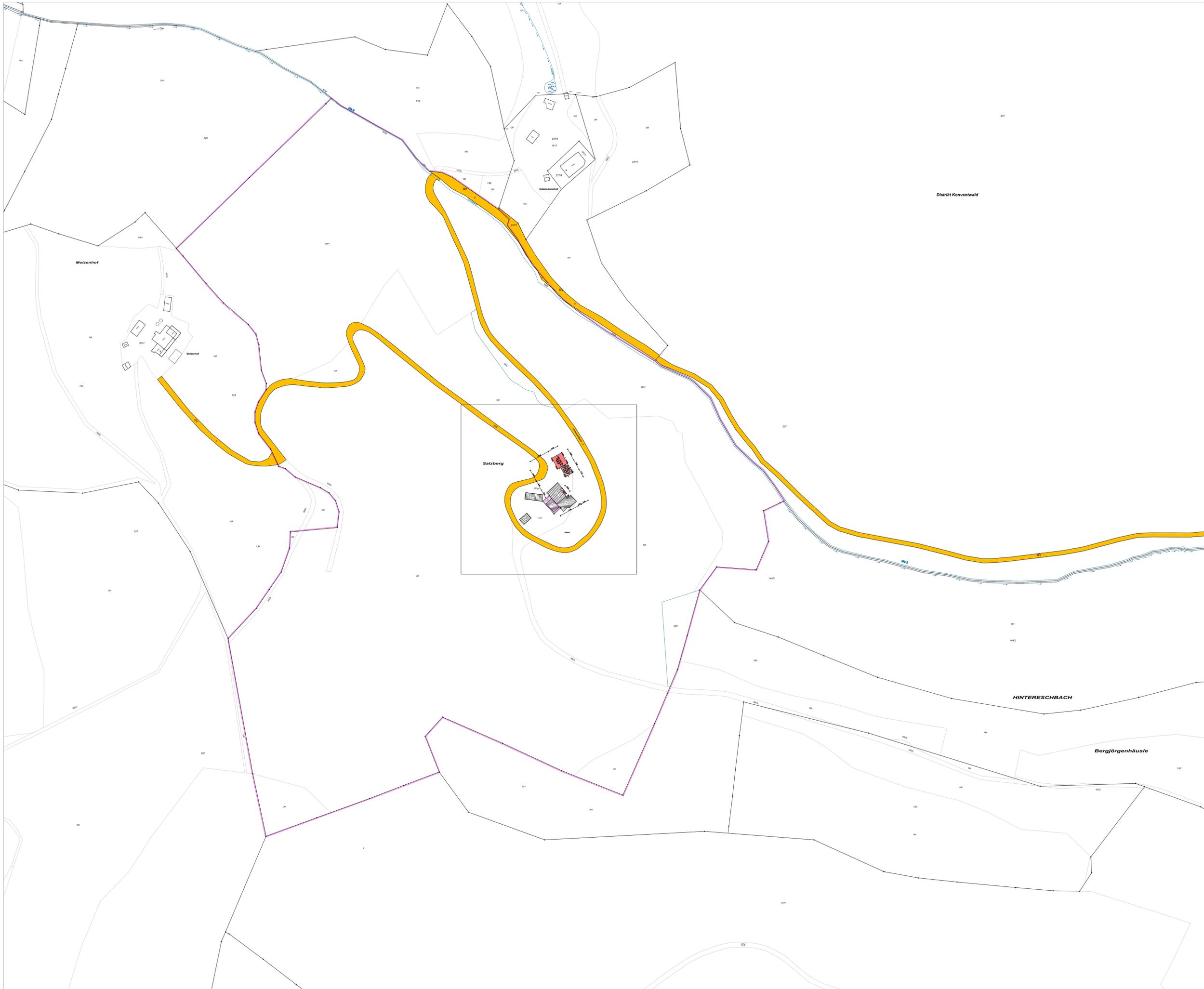
Die Zufahrt ist gesichert sowie die Entsorgung über eine Kleinkläranlage. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser gilt es zu prüfen, da die Versorgung der Bestandsgebäude über eine private Quelle gesichert ist.

Um den landwirtschaftlichen Betrieb und dessen Fortbestand dauerhaft sicherzustellen, werden insgesamt 4 Wohneinheiten benötigt. Grund dafür ist die gemeinsame Bewirtschaftung des Hofes der Antragsteller mit den Kindern.

Von der Unteren Baurechtsbehörde wird dann abschließend geprüft, ob eine Privilegierung nach § 35 BauGB vorliegt und das Vorhaben genehmigt werden kann. Sofern die Untere Baurechtsbehörde eine Privilegierung feststellt, empfiehlt die Verwaltung, der Bauvoranfrage zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt/der Gemeinderat beschließt, die Fragen zur Bauvoranfrage mit Ja zu beantworten und das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 35 BauGB zu erteilen, sofern eine Privilegierung nach § 35 BauGB durch die Untere Baurechtsbehörde bestätigt wird.



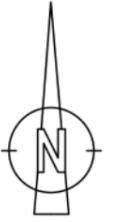
Gemeinde: Stegen
Gemarkung: Eschbach
Flurstück-Nr.: 135



LAGEPLAN
zur Bauvoranfrage

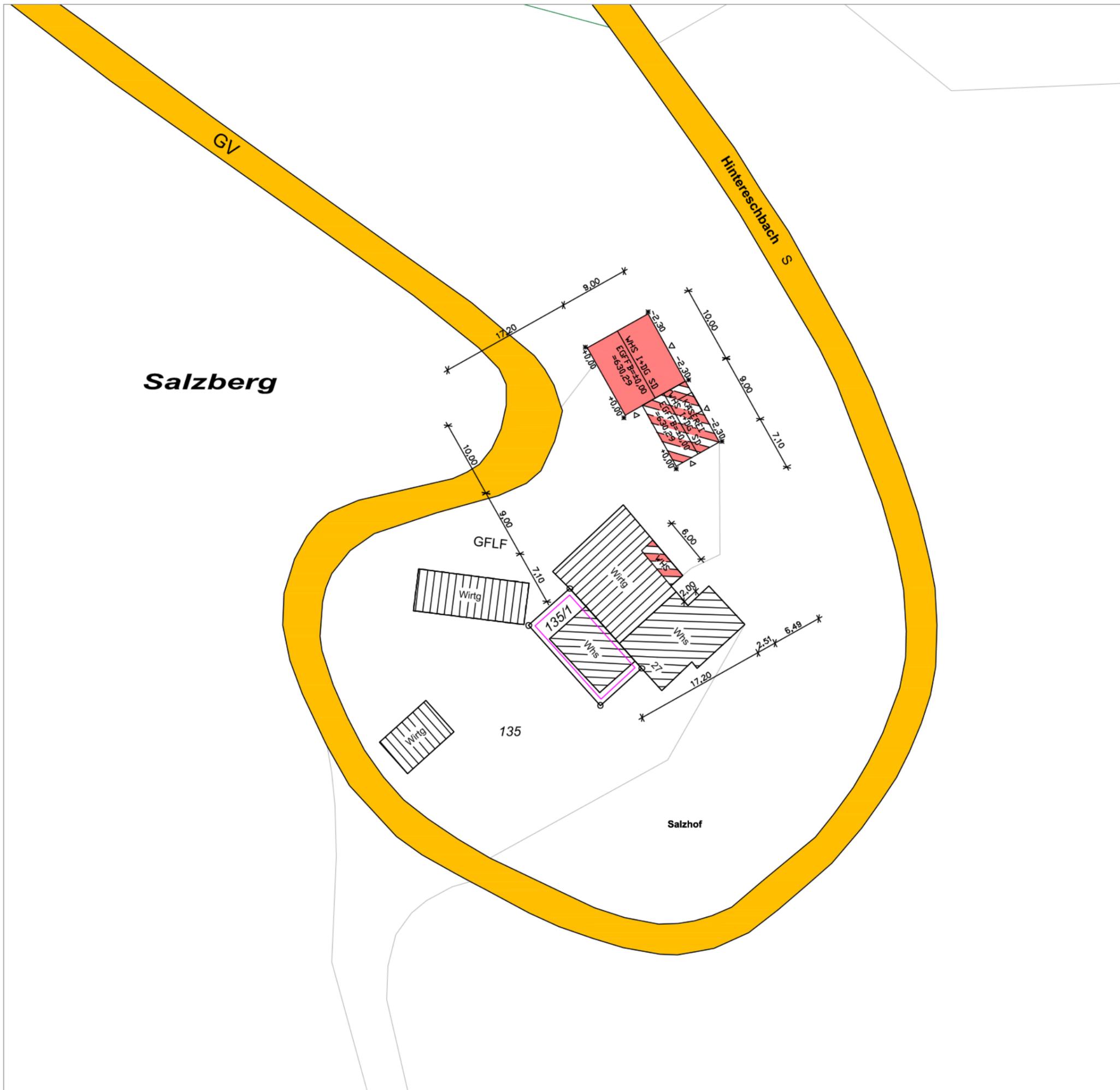
MASSTAB 1:1000

Gemeinde: Stegen
Gemarkung: Eschbach
Flurstück-Nr.: 135



LAGEPLAN zur Bauvoranfrage

MASSTAB 1:500



1 Käserei	Nutzungsänderung
2 Neubau	EFH
3 Wirtschaftsgebäude	Nutzungsänderung im Nordöstl. Teil

Salzberg

GV

GV

