

Beschlussvorlage				Vorlagennummer 10.6/159/2020	
Bauvoranfrage zum Neubau eines Offenstalls, Außenbereich, Flst.-Nr. 905 u. 906, Bahnbrücken					
Gremium	Sitzung am	Status	Aktenzeichen	TOP	
Gemeinderat	21.10.2020	öffentlich		6	

Anlagen	Lageplan 1:500 Lageplan 1:2000 Eingabeplan (nichtöffentlich)
----------------	--

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt der Bauvoranfrage zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 35 Baugesetzbuch.

I. Sachverhalt und Begründung

Der Antragssteller plant auf den Flurstücken 904 und 905 in Bahnbrücken den Neubau eines Offenstalles mit Lagerfläche. Das Flurstück ist derzeit unbebaut. Das vorgenannte Grundstück befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Um das Vorhaben vorab rechtssicher zu prüfen, hat der Bauherr eine Bauvoranfrage bei der Stadt Kraichtal eingereicht.

Exkurs: Mit der Bauvoranfrage kann die Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens bereits vor Baubeginn und vor der detaillierten Bauplanung rechtssicher geklärt werden. Entschieden wird dabei nicht über die Bebauung eines Grundstücks an sich, sondern über die Genehmigungsfähigkeit eines konkreten Bauvorhabens.

Die Bauvoranfrage kann vor dem Bauantrag gestellt werden. Der Vorteil für Bauherren dabei ist, dass eine Bauvoranfrage bereits vor der Erstellung der detaillierten Planungs- und Genehmigungsunterlagen erfolgt, was im Falle einer Absage zu Kostenersparnissen führt. Häufig soll durch die Bauvoranfrage geklärt werden, ob eine konkrete bauliche Nutzung am Baugrund zulässig ist.

Nach Erhalt eines positiven Bauvorbescheids kann im Anschluss ein Bauantrag bei der Stadtverwaltung bzw. dem Landratsamt Karlsruhe eingereicht werden.

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

Aufgrund der Sachlage ist davon auszugehen, dass der vorhandene Betrieb des Antragstellers die Voraussetzungen für eine landwirtschaftliche Privilegierung erfüllt. Es ist weiter von städtischer Seite nicht ersichtlich, dass dem Vorhaben öffentliche Belange entgegenstehen.

Die Erschließung des Grundstücks ist durch einen vorhandenen Feldweg auf der Gemarkung Zaisenhausen gesichert. Die Gemeinde Zaisenhausen hat keine Einwendungen im Hinblick auf die Erschließung über deren Gemarkung vorgebracht.

Nachbareinwendungen

Es liegen Nachbareinwendungen vor. Diese wurden zur weiteren Bearbeitung an das Baurechtsamt weitergeleitet. Die rechtliche Beurteilung der Nachbareinwendungen obliegt der Baurechtsbehörde.

Aus der Bevölkerung kam der Hinweis, dass ein Strommast in direkter Nähe zum Vorhaben steht. Zur abschließenden Beurteilung wird der Eigentümer dieser Anlage von der unteren Baurechtsbehörde um Stellungnahme gebeten.

Da die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 1 S. 1 BauGB grundsätzlich vorliegen, empfiehlt die Verwaltung das Einvernehmen zur Bauvoranfrage herzustellen.

II. Finanzielle Auswirkung

keine

Beratungsergebnis:

- Einstimmig mit Stimmenmehrheit laut Beschlussvorschlag
- abweichender Beschluss: