

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		27.04.2021	2021/141

VORLAGE zur Sitzung			
Ortschaftsrat Kippenhausen Technischer Ausschuss	03.05.2021	öffentlich öffentlich	Vorberatung Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
Technischer Ausschuss		05.10.2015
Ortschaftsrat		28.09.2015
Gemeinderat		

Errichtung einer Obstlager- und Gerätehalle mit Räumen für Saisonarbeiter, Austraße, Flst. 488/1, Gem. Kippenhausen

Sachverhalt

Das Bauvorhaben wurde bereits am 28.09.2015 im Ortschaftsrat und am 05.10.2015 im Technischen Ausschuss behandelt. Damals wurde dem Bauvorhaben jeweils zugestimmt. Da die Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken nicht eingehalten werden konnten, wurde der Baukörper in den nun vorliegenden Plänen um ca. 2,00 m in Richtung Süd-Osten verschoben. An den Außenmaßen des Gebäudes gibt es keine Änderungen gegenüber der Planung aus dem Jahr 2015.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Die in § 35 Abs. 1 BauGB genannten Vorhaben werden als privilegierte Vorhaben bezeichnet.

Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig,

- wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen,
- die ausreichende Erschließung gesichert ist und
- es einem Land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und
- nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche (Gesamtheit der vom Betrieb bewirtschafteten Kulturlfläche, z.B. Obstbaufläche) einnimmt.

Beschreibung der Planung:

Die Halle ist 29,00 m lang. Hinzu kommt ein Dachüberstand (Nord-West) von 0,60 m und ein Dachüberstand (Süd-Ost) vom 2,35 m.

Die Breite der Halle beträgt 16,24 m. Hinzu kommt ein Dachüberstand von je 2,50 m.

Die Firsthöhe beträgt 8,34 m, die Traufhöhe 6,09 m.

Die Halle ist mit einem Satteldach, Dachneigung 15° versehen.

Des Weiteren ist wie bereits im Jahr 2015 eine Unterkunft für 3 Erntehelfer in der Halle eingeplant.

Beurteilung nach § 35 Abs. 1 BauGB:
Das Vorhaben dient einem landwirtschaftlichen Betrieb.

Laut Landwirtschaftsamt (Landratsamt Bodenseekreis) ist das Vorhaben privilegiert nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert. Das Landwirtschaftsamt teilte mit:

Die zum Teil älteren Wirtschafts- und Schuppengebäude reichen zum einen für den heutigen Obstbaubetrieb nicht mehr aus und zum anderen entsprechen diese teilweise nicht mehr den heutigen Erfordernissen. Insoweit besteht ein Bedarf bzw. eine Notwendigkeit für den landwirtschaftlichen Betrieb ein entsprechendes Lagergebäude zu erstellen. Somit dient das Vorhaben grundsätzlich dem landwirtschaftlichen Betrieb und die Voraussetzungen für eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind vorhanden. Die Größe der Halle kann gerade noch akzeptiert werden, insbesondere in Hinblick auf eine weitere Betriebsentwicklung.

Während den Arbeitsspitzen und insbesondere während der Ernte benötigt der Betrieb 3 bis 5 Aushilfskräfte, die ordnungsgemäß untergebracht werden müssen. Im Wohnhaus auf der Hofstelle sind neben dem eigenen Wohnraum mehrere Fremdenzimmer sowie einer Altenteilerwohnung in einem Nebengebäude vorhanden, wodurch keine Möglichkeit besteht, die Arbeiter hier unterzubringen.

Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass der Betrieb entsprechenden Wohnraum für die Unterbringung der Saisonarbeiter zur Verfügung stellen muss. Ist dies im Bestand nicht möglich, so können die in der geplanten Lagerhalle vorgesehenen 3 Arbeiterzimmer von einer Privilegierung „mitgezogen“ werden, da diese einen deutlich untergeordneten Teil bzw. geringen Raum in der Halle einnehmen. Bei der Ausführung und Ausgestaltung der Saisonarbeiterunterkünfte ist darauf zu achten, dass es sich um einen zweckgebundenen Wohnraum handeln muss.

Eine Genehmigungsfähigkeit der Lagerhalle mit Räumen für Saisonarbeiter ist aber nur bei Berücksichtigung folgender Auflagen gegeben, die mittels Eintragung einer Baulast nachhaltig wirksam sein muss:

1. Die Unterkünfte für Saisonarbeiter sind nur als solche nutzbar. Eine anderweitige Nutzung als Wohnraum ist auf Dauer ausgeschlossen.
2. Werden die Unterkünfte für Saisonarbeiter nicht mehr benötigt, so müssen diese rückgebaut werden.

Für die Erntehelferwohnungen ist zur Sicherung der Erschließung ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erforderlich. Der Bauherr hat diesen Anschluss auf eigene Kosten herzustellen, eine entsprechende Vereinbarung, die das Einlegen in den öffentlichen Grund sowie den Anschluss an den Kanal erlaubt, wird mit der Gemeinde geschlossen. Die Erschließung ist erst gesichert, wenn die Leitung hergestellt ist.

Beschlussantrag

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BauGB wird grundsätzlich erteilt, mit der Maßgabe:

Der Bauherr verpflichtet sich, auf eigene Kosten an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Bis die Leitung hergestellt und an das Kanalnetz angeschlossen ist, ist die Erschließung nicht gesichert.

Das Bauordnungsamt wird gebeten, die von den Fachämtern geforderten Auflagen aufzunehmen und die Baulasten vor Genehmigung eintragen zu lassen.

Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	Aufwand €	Ertrag €	einmalig in	wiederkehrend €

<input type="checkbox"/> investive Maßnahme	Kosten der Gesamtmaßnahme €	Fremdfinanzierung (Zuschüsse, Beiträge etc.) €	im Haushalt zu finanzieren €	jährliche Folgekosten €
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt	
Kontierung (Sachkonto, Kostenstelle, Investitionsnr.):				
Planansatz im laufenden Jahr:		€		
Ermächtigungsübertragung aus dem Vorjahr:		€		
Noch bereitzustellen:		€		
Deckungsvorschlag:	Kontierung:			
	Verfügbare Mittel:	€		