

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 11.01.2023

Geschäftszeichen 632.6 / 2022-098

Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 23.01.2023

BV 005/2023

Betreff: **Baugesuche
Erstellung eines Stutenstalls, Bewegungsstalls und Betriebsleiterwohnhaus
Erbach, Bach, Donaurieder Straße, Flst. 280, 281
Außenbereich nach § 35 BauGB**

Anlagen: Anlage 01: Übersichtslageplan
Anlage 02: Schriftliches Baugesuchbeschreibung (nichtöffentlich)
Anlage 03: Lageplan
Anlage 04: Übersichtsplan
Anlage 05: Stutenstall Grundriss
Anlage 06: Stutenstall Schnitt, Ansicht Nord+West
Anlage 07: Stutenstall Ansicht Süd+Ost
Anlage 08: Bewegungsstall Grundriss
Anlage 09: Bewegungsstall Schnitt, Ansicht Nord+West
Anlage 10: Bewegungsstall Ansicht Süd+Ost
Anlage 11: Wohnhaus EG
Anlage 12: Wohnhaus OG, UG
Anlage 13: Wohnhaus Schnitt
Anlage 14: Wohnhaus Ansicht Süd+West
Anlage 15: Wohnhaus Ansicht Nord+Ost

Beschlussvorschlag

1. Die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen wird zurückgestellt, da die Erschließung des Baugrundstücks aktuell noch nicht gesichert ist.
2. Eventuell für die Erschließung anfallende Kosten sind nach dem Verursacherprinzip von den Bauherren zu tragen.
3. Es wird angeregt, dass die Neubauvorhaben Bewegungs- und Lagerhalle (Flst. 276) und Stutenstall, Bewegungsstall, Betriebsleiterwohnhaus (Flst. 280, 281) an einem gemeinsamen Standort (Stichwort Zersiedelung der Landschaft) mit nur einer öffentlich gesicherten Zufahrt verwirklicht werden.

4. Vor der Baugenehmigung ist der Verzicht der Tierhaltung am Standort Hauptstraße 42 schriftlich zu erklären.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

2. Sachdarstellung

Der Bauantrag ist am 06.12.2022 bei der Ortsverwaltung Bach eingegangen. Mit Schreiben vom 21.12.2022 (Posteingang 27.12.2022) hat das Landratsamt Alb-Donau-Kreis mitgeteilt, dass die Planvorlagen noch unvollständig sind. Eine Beratung im Ortschaftsrat Bach hat deshalb noch nicht stattgefunden.

Der Bauherr hat einen Betriebsstandort an der Hauptstraße 42. Dieser könne aufgrund der arbeitstechnischen und technologische Voraussetzungen dem gegenwärtigen und zukünftigen Wettbewerb nicht standhalten. Nach der Aussiedlung soll die Alt-Hofstelle nicht mehr als tierhaltender Betriebszweig geführt werden (vgl. Anlage 2).

Weiter sind am Spatzenweg, Flst. 208, 211, 213, weitere Wirtschaftsgebäude vorhanden.

Auf Flst. 276 gibt es eine Baugenehmigung für eine Bewegungs- und Lagerhalle, welche jedoch noch nicht gebaut ist.

Auf Flst. 280, 281 soll nun ein Stutenstall, ein Bewegungsstall und ein Betriebsleiterwohnhaus entstehen.

Die Flst. 280, 281 liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein landwirtschaftliches Vorhaben. Das Vorhaben dürfte somit nach § 35 BauGB privilegiert sein. Inwieweit ein Betriebsleiterwohnhaus erforderlich ist, wird vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Landwirtschaft beurteilt.

Nachdem auch nach der Aussiedlung noch mehrere nicht zusammenhängende bebaute Betriebsstandorte vorhanden, geplant sind,

- geplante und baugenehmigte aber noch nicht errichteten Bewegungs- und Lagerhalle auf Flst. 276
- geplanter neuer Standort auf Flst. 280, 281 (aktueller Antrag),

wird auf das Problem der Zersiedlung der Landschaft hingewiesen.

Die Verwaltung regt an, dass die geplanten Neubauvorhaben an einem Standort gebündelt werden.

Am Standort Flst. 280, 281 ist auch der Betrieb eines Offenstalls für Pensionspferde geplant. Dies bedeutet, dass am neu geplanten Standort nicht nur landwirtschaftlicher, sondern auch privater Anliegerverkehr entstehen wird. Dies ist insofern problematisch, da die Flst. 280, 281 nicht an einer öffentlichen Straße liegen, sondern aktuell nur über den parallel zur Kreisstraße verlaufenden Radweg Bach-Donaurieden oder über Feldwege erreichbar sind.

Wie der private Anliegerverkehr abgewickelt werden soll, ist dem Bauantrag nicht zu entnehmen.

Dem Bauantrag ist weiter zu entnehmen (Anlage 4), dass zur weiteren Erschließung des Standorts die Verlegung einer Wasser-/Abwasserleitung, mit Anschluss an das städtische Wasser-/Abwassernetz, geplant ist. Die Leitungstrasse verläuft teilweise über Grundstücke, welche nicht im Eigentum der Bauherren sind, insbesondere über die Kreisstraße und den parallel zur Kreisstraße verlaufenden Radweg. Eine Rücksprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Erbach hat bisher nicht stattgefunden. Die Erschließung des Standorts ist aktuell noch nicht gesichert.

Das Tiefbauamt hat vorsorglich darauf hingewiesen, dass am geplanten Standort nicht der notwendige Wasserdruck für eine Löschwasserversorgung gewährleistet werden kann. Von den Bauherren ist deshalb ggf. ein Löschwasserteich anzulegen. Ein Löschwasserteich ist in den Planunterlagen nicht dargestellt.

Zur Klärung der noch offenen und nicht abgestimmten Fragen wurde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Baurechtsamt eine gemeinsame Besprechung, Bauherren, Fachbehörden und Stadt Erbach, angeregt.

Die Verwaltung empfiehlt die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen mindestens so lange zurück zu stellen, bis die Erschließung des Standorts gesichert ist.