

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/778/2018

Referat:	Baureferat	Datum:	03.04.2018
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	IV 38/2018
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	12.04.2018	öffentlich

Neubau eines Garagen- und Gerätegebäudes auf dem Grundstück Schaftnacher Weg 9 - Antrag auf Vorbescheid

Sachverhalt:

Die Eigentümer des Grundstücks Schaftnacher Weg 9 möchten über einen Antrag auf Vorbescheid klären lassen, ob auf dem Grundstück zusätzlich zur bestehenden Bebauung die Errichtung eines Garagen- und Gerätegebäudes möglich ist. Die Fläche vor dem geplanten Gebäude soll als Schotterrasen ausgebildet werden.

Vor Einreichung des Antrags auf Vorbescheid wurde eine Anfrage vorgelegt, aus der hervorgeht, dass ein ca. 100 qm großes Gebäude für die Verwendung als Geräte- und Maschinenhaus zum Abstellen eines Traktors, von zwei Betriebsfahrzeugen mit Anhänger sowie diversen Gerätschaften wie einer Schneefräse, Rasenmäher etc. für eine Firma für Hausmeisterdienst, Garten- und Landschaftsschutz errichtet werden sollte. Südlich des geplanten Gebäudes sollte auf einer Fläche von ca. 170 qm ein Schotterparkplatz errichtet werden.

Das Baugrundstück befindet sich am Ortsrand von Großschwarzenlohe. Das vorhandene Wohngebäude liegt noch im Innenbereich. Das Garagen- und Gerätegebäude sowie der Schotterrasenplatz liegen bereits im Außenbereich und sind nicht privilegiert.

Das Vorhaben ist als sonstiges Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die geplante Nutzung entspricht grundsätzlich der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche.

Der für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Grundstücksteil soll über den Verbindungsweg vom Schaftnacher Weg zur Rother Straße erschlossen werden. Für die geplante Nutzung sollen voraussichtlich zwei zusätzliche Zufahrten im Bereich der Schotterrasenfläche entstehen.

Der Weg ist in diesem Bereich nicht mehr befestigt und genügt aufgrund seines Ausbaustands nicht den Anforderungen eines Gewerbebetriebes. Je nach Größe der Betriebsfahrzeuge ist auch fraglich, ob aufgrund der Breite des Weges von ca. 5 m eine ungehinderte Zu- und Abfahrt auf das Grundstück erfolgen kann. Durch die zusätzlichen Ausfahrten wird deutlich, dass sich das Verkehrsaufkommen auf der nicht ausgebauten

Wegstrecke zur Rother Straße hin erhöhen und insbesondere im Herbst/Winter (Winterdienstarbeiten) und bei schlechter Witterung negative Auswirkungen auf dessen Zustand haben wird. Aus Sicht der Verwaltung müsste über einen städtebaulichen Vertrag zumindest ein angemessener asphaltierter Ausbau der Wegefläche auf Kosten des Bauherrn geregelt werden. Aufgrund der nicht befestigten Wegstrecke von ca. 180 m bis zur Rother Straße erscheint dies jedoch nicht praktikabel.

Zum Tagesordnungspunkt findet eine Ortsbesichtigung statt. Der Bau- und Umweltausschuss entscheidet nach erfolgter Ortsbesichtigung.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss entscheidet nach erfolgter Ortsbesichtigung.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Antragsunterlagen

Werner Langhans
Erster Bürgermeister