

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/027
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	08.01.2025
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-87/24		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	14.01.2025	öffentlich

Bauvoranfrage für die Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 255, Gemarkung Wiesen

Sachverhalt / Rechtslage

Eine Bauvoranfrage für die Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 255, Gemarkung Wiesen wurde eingereicht.

Der Antragssteller begründet seinen Antrag damit, dass sich sein landwirtschaftlicher Betrieb in den letzten Jahren sowohl maschinentechnisch wie auch flächentechnisch vergrößert hat und die vorhandenen Hallen im Dorf zu klein sind und somit viele Maschinen über mehrere Monate außerhalb der Hallen stehen. Der Standort wird jedoch außerhalb der Ortschaft angestrebt, da die Hofstelle im Dorf platztechnisch ausgereizt sei. Die Maschinenhalle soll mit einer Grundfläche von 17 m x 5,75 m und einer Größe von ca. 97,75 m² errichtet werden. Die Höhe soll ca. 5,5 m betragen. Das Fundament besteht aus Punktfundamenten und einem umlaufenden Ringanker. Auf diesen soll eine u-förmige Mauer mit ca. 1,5 m Höhe errichtet werden, damit auch Schüttgüter (z. B. Getreide) eingelagert werden können. Auf diese Mauer soll eine Holzkonstruktion verankert werden. Das Dach besteht aus Nagelbindern (bereits noch auf dem Betrieb vorhanden). Die Dachrichtung fällt zur nordwestlichen Grundstücksgrenze hin ab. In Südöstliche Richtung soll das Dach rund 1 m überstehen als Witterungs- und Wetterschutz. Die Hallenöffnung soll in südöstlicher Richtung vorerst offen bleiben und bei gegebener Zeit durch Tore geschlossen werden.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB) und ist dort ausnahmsweise nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig, da es einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienen soll. Öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB sind nicht beeinträchtigt, somit sprechen keine städtebaulichen Gründe gegen das Vorhaben.

Der Nachweis über eine landwirtschaftliche Privilegierung liegt der Bauvoranfrage nicht bei. Diese wird vom Landratsamt Lichtenfels bei der entsprechenden Fachstelle, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angefordert.

Die Maschinenhalle zählt nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe c) BayBO zu den verfahrensfreien Bauvorhaben. Sie ist ein freistehendes Gebäude ohne Feuerungsanlage, das einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinn der § 35 Abs. 1 Nr. 1, § 201 BauGB dient. Sie ist eingeschossig und nicht unterkellert und soll nur zur Unterbringung von Sachen dienen. Die Höchst Brutto-Grundfläche von 100 m² und die überdachte Fläche von höchstens 140 m² werden nicht überschritten. Damit sind die Voraussetzungen für die Verfahrensfreiheit erfüllt, so dass über die (voraussichtliche) Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nicht zu entscheiden ist.

Beschlussvorschlag

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Bauvoranfrage für die Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 255, Gemarkung Wiesen zur Kenntnis.

Allerdings liegen aus Sicht der Stadt Bad Staffelstein Hinderungsgründe bzw. Klärungsbedarf für eine Errichtung der Halle am angegebenen Standort vor:

1. Die Halle ist ohne die notwendige Mindestabstandsfläche (3 m) zu Fl.Nr. 256 geplant. Diese Frage ist mit dem Landratsamt zu klären.
2. Die Grenze zu Fl.Nr. 256 ist lt. den Daten der Vermessungsverwaltung nicht genau bestimmt (gestrichelt dargestellt, siehe Lageplan) und sollte daher – insbesondere auch im Zusammenhang mit der Abstandsflächenproblematik – vor Baubeginn durch die Vermessungsverwaltung amtlich festgestellt werden.
3. Laut dem beigefügten Lageplan verläuft am Ort des Bauvorhabens der Sauerwiesengraben. Es ist mit der unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob hier ein Gewässerrandstreifen von baulichen Anlagen frei zu halten ist.

Bad Staffelstein, 09.01.2025

Meißner