

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Hauptausschuss Nievern	öffentlich	04.02.2022
Ortsgemeinderat Nievern	öffentlich	08.02.2022

**Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Nievern, 'Auf dem Hühnerberg'
Neubau eines Jagd- und Forsthauses mit Geräteschuppen****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschlussgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschlussgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Geplant ist der Neubau eines Jagd- und Forsthauses mit Geräteschuppen in Nievern „Auf dem Hühnerberg“, Flur 13, Flurstück(e) 29/1. Das Jagd- und Forsthaus ist mit einer Grundfläche von 10,50 m x 10,75 m plus einer Terrasse geplant. Der eingeschossige Neubau soll eine Satteldachkonstruktion (DN 20°) mit einer Traufhöhe von 3,25 m und einer Firsthöhe von 5,20 m erhalten. Das Jagd- und Forsthaus soll neben einem Büro für Verwaltungstätigkeiten auch 4 Personen Unterkunft für den Jagdbetrieb bieten können. Zusätzlich ist ein Geräteschuppen (10,00 m x 6,00 m) mit Pultdach (DN 10°) geplant. Der Geräteschuppen soll als Unterstellplatz für Forstmaschinen dienen. Das überplante Flurstück befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde Nievern sowie im Bereich des Naturparks Nassau.

Der Antragsteller möchte in der Bauvoranfrage klären, ob das Bauvorhaben auf dem Grundstück im Außenbereich unter Berücksichtigung einer privilegierten Nutzung planungsrechtlich zulässig und genehmigungsfähig ist. Der Antragsteller weist darauf hin, dass für die Betriebsführung (Land- und Forstbetrieb) eine ortsnahe Unterkunft mit Abstellmöglichkeiten für Forstmaschinen notwendig ist. Der 1. Wohnsitz des Antragstellers ist zudem 200 km entfernt und eine passende Immobilie in der Umgebung aktuell nicht verfügbar.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich, so dass sich die Zulässigkeit nach § 35 des BauGB ergibt. Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht, wenn den Darstellungen eines

sonstigen Planes, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts widerspricht und Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet wird.

Das beplante Flurstück wird in der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bad Ems als Fläche mit dem Ziel einer landespflegerischen Ausgleichsfläche dargestellt. Um eine Stellungnahme, ob Beeinträchtigungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu erwarten sind, wird die unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Rhein-Lahn gebeten.

Das Vorhaben liegt zudem in unmittelbarer Nähe der Planung der künftigen Trinkwasserverbundleitung (Fertigstellung Ende 2023). Die Leitung darf nicht überbaut werden und eine Kollision der Bauvorhaben untereinander ist nicht auszuschließen.

Nach § 6, Abs. 2 Landesbauordnung (LBauO) ist die Erschließung nicht gesichert, da Gebäude nur errichtet werden dürfen, wenn bis zum Beginn ihrer Benutzung die erforderlichen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen benutzbar sind. Ein Anschluss an die Ortskanalisation ist nicht möglich. Eine Kleinkläranlage wäre erforderlich und müsste nach Planung des Abwasserbedarfes in einem Zulassungsverfahren durch die untere Wasserbehörde genehmigt werden. Aktuell ist eine Trinkwasserversorgung ebenfalls ausgeschlossen. Ob eine Trinkwasserentnahme von der Verbundleitung zukünftig möglich ist, kann aktuell von den Verbandsgemeindewerken nicht beantwortet werden.

Der Nachweis ob ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegt ist durch die untere Bauaufsichtsbehörde zu prüfen.

Über die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Gemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Nievern als erteilt, wenn nicht bis zum 27. Februar 2022 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Von Seiten der Ortsgemeinde Nievern wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Neubau eine Jagd- und Forsthauses mit Geräteschuppen in Nievern „Auf dem Hühnerberg“, Flur 13, Flurstück(e) 29/1 versagt.

Der Nachweis ob ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegt, ist durch die untere Bauaufsichtsbehörde zu prüfen.

Um eine Stellungnahme, ob Beeinträchtigungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu erwarten sind wird die unteren Naturschutzbehörde gebeten.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister