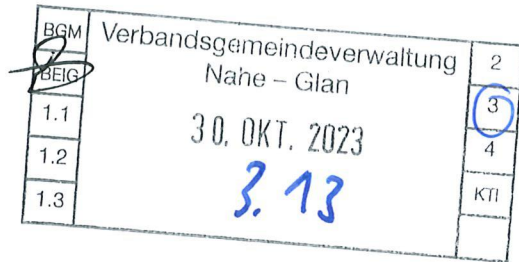


Stadt Bad Sobernheim  
z.H. Frau Weikert  
Marktplatz 11  
55566 Bad Sobernheim



Guten Tag Frau Weikert,

zunächst meinen Dank für Ihre bisherige Unterstützung. Hiermit erhalten Sie meine Bauvoranfrage in 3-facher Ausführung mit der Bitte um Prüfung.

Es würde mich freuen, wenn ich auf diesem Wege meinem persönlichen Traum näherkomme und zeitgleich etwas zu der Gemeinde Bad Sobernheim beitragen kann.

In der Anlage finden Sie für die graphische Darstellung folgende Dokumente:

- a. Lageplan Flurstück und Bestand nach Katasterkarte
- b. Realbestand
- c. Abrissgebäude (in Gelb)
- d. Geplanter Neubau (in Rot)

#### Antrag auf

Bau von zwei Naturhäuschen (als Wohneinheit und Ferienwohnung) sowie Renaturierung bestehender Versiegelungsfläche im Außenbereich von Bad Sobernheim.

#### Grundstück

Flur 28, Nr. 11/1, Gemarkung Pferdsfeld, Blatt 1132

Die Treberhütten („Teil der Trifhütten“), 1.367m<sup>2</sup>

### Ist Zustand

Die Bestandsgebäude befinden sich in einem äußerst schlechten Zustand.

Die Versiegelungsfläche umfasst nach Messungen in der öffentlichen Katasterdatenbank ca. 376 m<sup>2</sup>. Die erfassten Daten basieren auf den dargestellten Gebäudeflächen im Geoportal Rheinland-Pfalz (<https://www.geoportal.rlp.de/search>). Ungefähr ein Drittel der versiegelten Gesamtfläche wurde bislang als Wohneinheit über zwei Etagen verteilt genutzt. Die Grundfläche der dargestellten Wohnfläche (in dunkelgrau) beträgt 110 m<sup>2</sup>. Die anderen Räume des Haupthauses wurden als Lagerraum, Hauswirtschaftsraum sowie als Scheune genutzt. Die Gesamtfläche der Nutzfläche umfasst ca. 210 m<sup>2</sup> (in hellgrau). Darüber hinaus befindet sich hinter dem Haupthaus noch zwei weitere Gebäude mit ca. 56 m<sup>2</sup> Grundfläche. Hier weichen die Katasterdaten allerdings von der Realität ab. Auf Basis aktueller Messungen vom 01.09.2023 umfasst die Fläche der Nebengebäude ca. 112 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtversiegelungsfläche umfasst dementsprechend ca. 432 m<sup>2</sup>.

### Soll Zustand

Alle maroden Gebäude werden abgerissen und von einem lokalen Abrissunternehmen fachgerecht entsorgt. Denkmalschutz besteht nicht. Das einzige Gebäude was erhalten bleiben soll ist die alte Scheune. Die Scheune hat eine Fläche von ca. 110 m<sup>2</sup>, das auf den Katasterkarten aufgrund der zusammenhängenden Gebäudestrukturen nicht genau zu erkennen ist. Gerne stelle ich Ihnen Drohnenaufnahmen zur Verfügung, die dies belegen. Die Scheune soll restauriert werden und als Ferienwohnung dem Tourismus in der Region dienen.

Anstelle der abgerissenen Gebäude möchte ich 2 kleine Naturhäuschen mit jeweils ca. 50m<sup>2</sup> Grundfläche bauen. Unter Naturhäuschen verstehe ich kleine Holzhäuser, die sich vom Design und den verwendeten Baumaterialien gut in die Natur einfügen und nachhaltig sind. Zur Veranschaulichung der Fläche habe ich mich an dem einheitlichen Maßstab der Katasterkarten orientiert und die Gebäude mit einer Grundfläche von 10 x 5 Metern eingezeichnet. Zum jetzigen Stand plane ich einen Grundriss von 8 x 6 Metern.



Die Naturhäuschen möchte ich als Ferienwohnung und Zweitwohnsitz für die Familie nutzen; auch mit dem Ziel meiner Selbstständigkeit inmitten der Natur weiter nachzugehen. In den Zeiträumen unserer Abwesenheit sollen die Wohnungen vermietet werden und dem regionalen Tourismus dienen.

Im Rahmen dieser Vorhaben reduziere ich die Versiegelungsfläche um mehr als die Hälfte; von 432 m<sup>2</sup> auf voraussichtlich 210 m<sup>2</sup>.

#### Was mir am Herzen liegt

Ich möchte anderen Menschen das ermöglichen, was [REDACTED] (Trifthütte) mir ermöglicht hat. Erholungsurlaub in einer wunderschönen Region Deutschlands, die mehr verdient hat als leerstehende Häuser und Gaststätten.

Darüber hinaus möchte ich im Einklang mit der Natur leben. Die Vorbesitzer haben das Grundstück und die Natur im nahen Umfeld nicht gut behandelt. Das steht im absoluten Gegensatz zu meinen Werten und meinem Weltbild.

Ich habe bereits begonnen das Grundstück sowie den Wald von Müll und Altlasten zu befreien. Ein Neubau würde mir die Möglichkeit geben dieses Vorhaben vollumfänglicher und effizienter vorzunehmen.

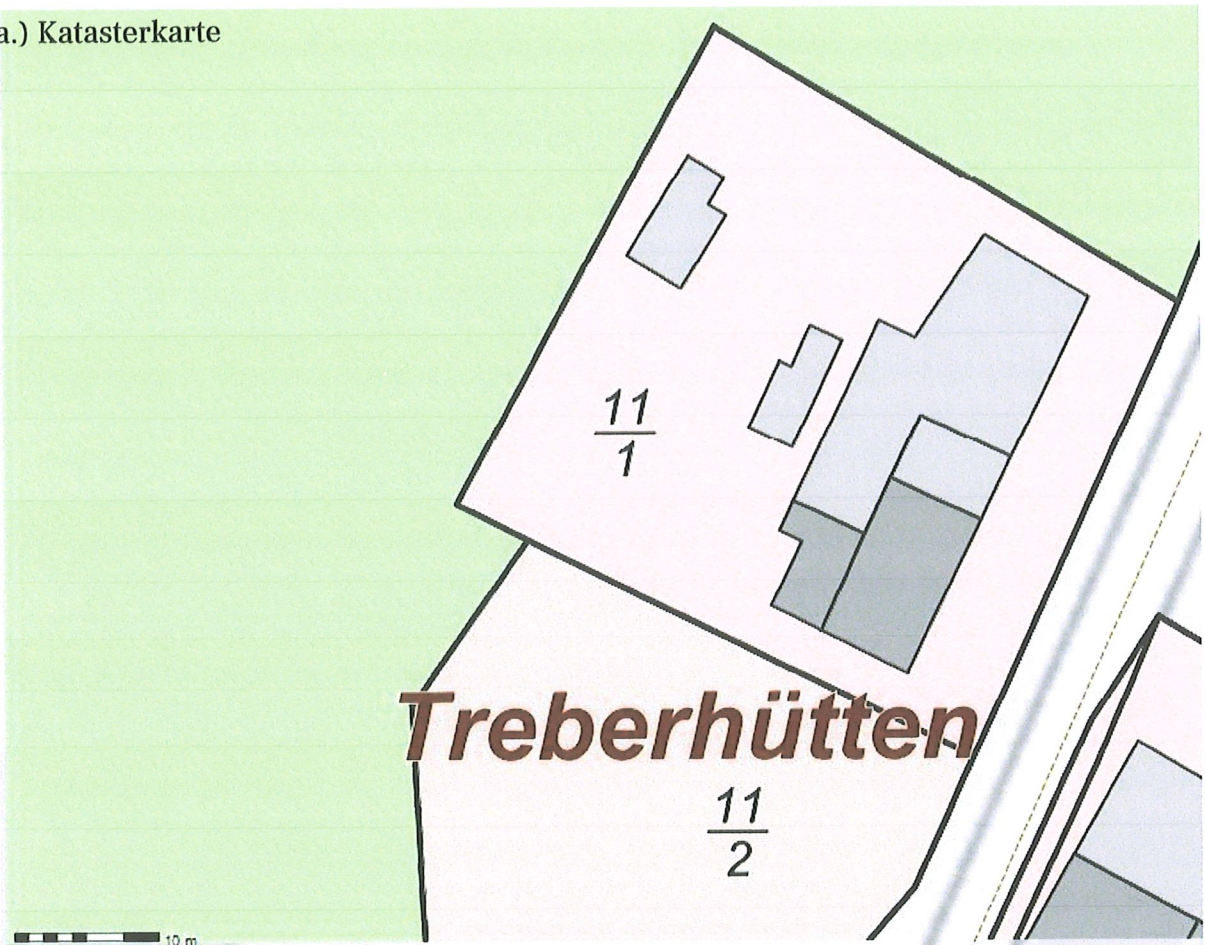
#### Angaben zur Erschließung

Das Grundstück ist teilweise erschlossen. Es besteht ein funktionierender Stromanschluss. Die Trinkwasserversorgung wurde bislang über einen bestehenden Brunnen sichergestellt. Gerne möchte ich an das öffentliche Wassernetz angeschlossen werden. Die Entfernung zum Wasserwerk beträgt ca. 210 m.

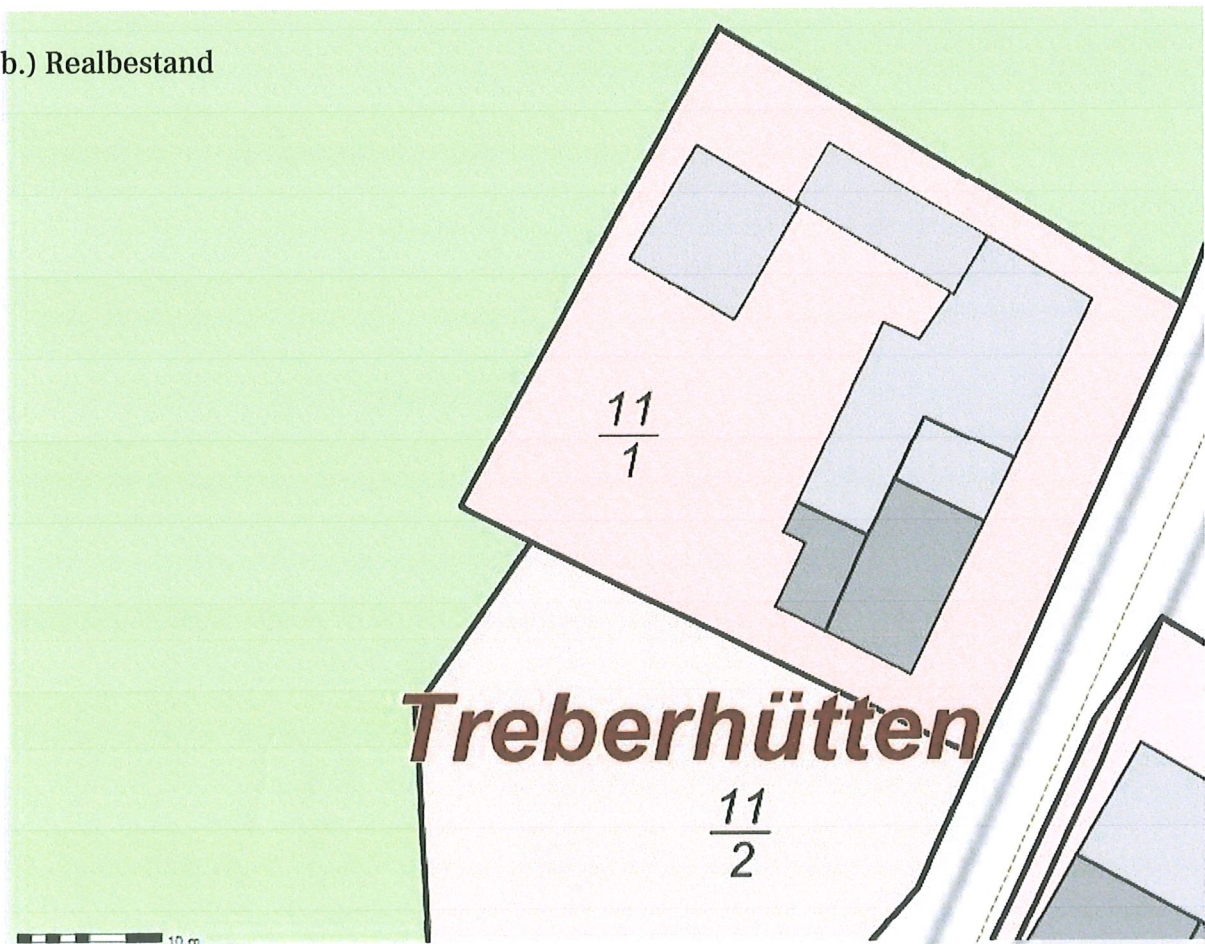
Den Abwasseranschluss möchte ich ebenfalls erneuern und an das öffentliche Netz anschließen lassen. Der erste Kanaldeckel liegt ca. 135 m südlich des Hauses. Die mündliche Zustimmung vom Forstamt Soonwald für die Kanalarbeiten entlang des Forstweges habe ich erhalten. Die Gestattungsverträge sind bereits vorbereitet.



a.) Katasterkarte

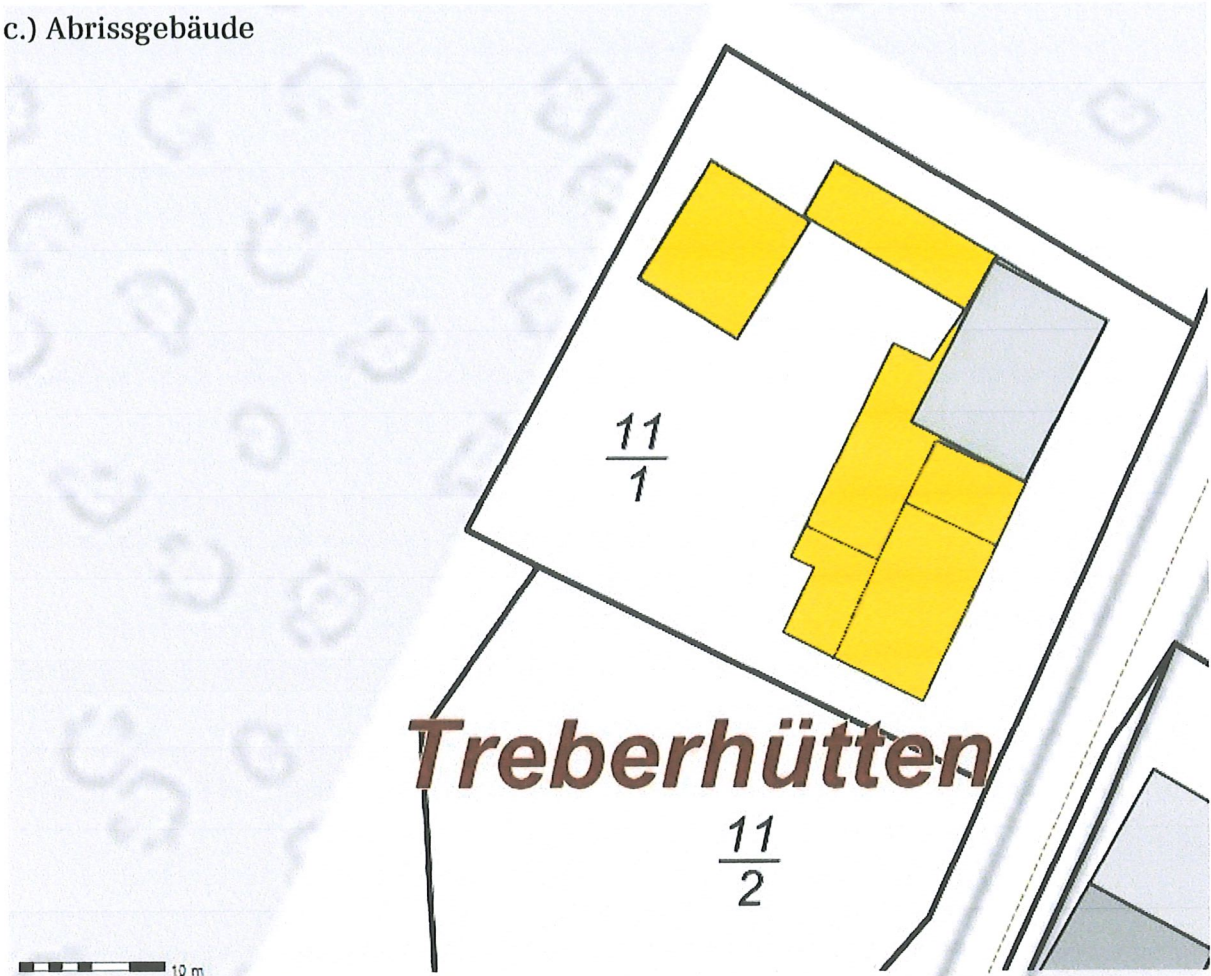


b.) Realbestand

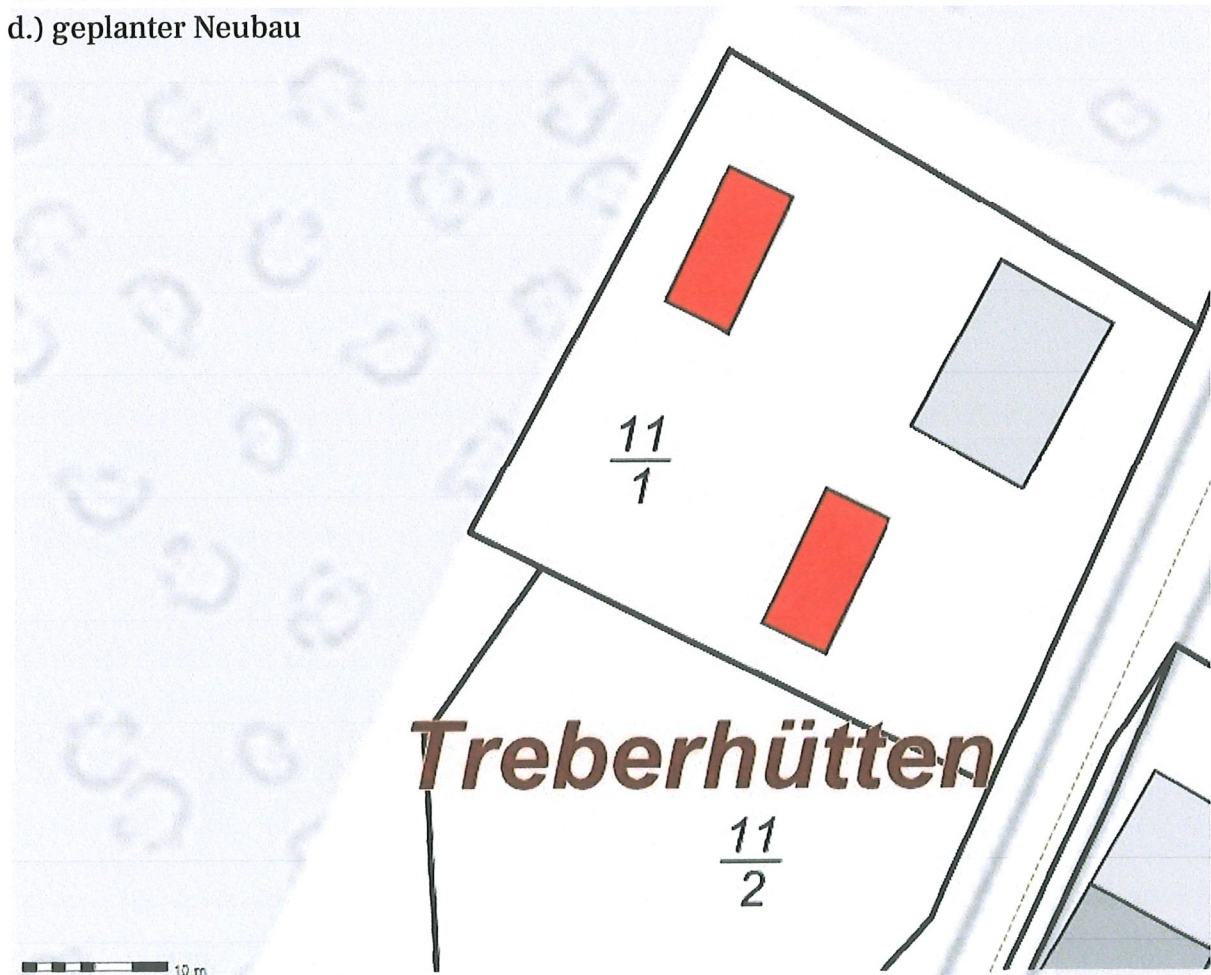




c.) Abrissgebäude



d.) geplanter Neubau



Konkrete Fragen, die im Rahmen der Bauvoranfrage geklärt werden sollen

1. Ist die gewünschte Baumaßnahme der Ferienwohnungen sowie als Wohneinheit zur Eigennutzung auf diesem Außenbereichsgrundstück mit dem vorhandenen Baurecht genehmigungsfähig?
2. Falls es mit dem derzeitigen Planungsrecht für die Liegenschaft nicht genehmigungsfähig wäre, welche planungsrechtlichen Voraussetzungen müssen geschaffen werden, um den formulierten Bauwunsch umsetzen zu können?
3. Würden Sie als Kommune die ggfs. notwendigen Änderungen im Planungsrecht mittragen um das Vorhaben realisieren zu können?