

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/488/2015**

Referat:	Baureferat	Datum:	23.02.2015
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	10/2015
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	05.03.2015	öffentlich

### **Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 107, Gemarkung Röthenbach b.St.W., hinter dem Anwesen Schulstraße 31 - Antrag auf Vorbescheid**

#### **Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Antragsteller plant, im nördlichen Bereich des Grundstücks ein Einfamilienhaus zu errichten. Das Vorhaben ist nicht privilegiert und als sonstiges Vorhaben im Außenbereich im Einzelfall zulässig, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Das Grundstück liegt im Grenzbereich zum Innenbereich, ist aber dem Außenbereich zuzurechnen. Trotz der Außenbereichslage wird das Grundstück durch die umliegende Bebauung geprägt, so dass das Vorhaben eine Abrundung zur vorhandenen Bebauung darstellt. Die geplante Nutzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes. Das Vorhaben wirkt aufgrund des auf dem Grundstück FINr. 105, Gemarkung Röthenbach angrenzenden Waldes nicht in die freie Natur. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Aus einem Planentwurf für den Bebauungsplan Röthenbach Nr. 4, der in den 70er Jahren erstellt wurde, kann entnommen werden, dass das Grundstück als Baugrundstück in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte. Der Bebauungsplan wurde jedoch nicht rechtsverbindlich.

Die Zufahrt kann über einen im Eigentum des Marktes Wendelstein stehenden Stichweg zur Schulstraße erfolgen. Der Weg müsste vom Eigentümer des Baugrundstücks erworben werden. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung können hierüber gesichert werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt Roth als zuständige Baugenehmigungsbehörde wird wegen eines möglicherweise einzuhaltenden Abstands der Bebauung auf den benachbarten Wald auf dem Grundstück FINr. 105, Gemarkung Röthenbach b.St.W. hingewiesen.

**Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister