

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/489/2015

Referat:	Baureferat	Datum:	23.02.2015
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	18/2015
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	05.03.2015	öffentlich

Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilien- und eines Doppelhauses auf dem Grundstück FlNr. 519, Gemarkung Raubersried, nach Allersberger Straße 20

Sachverhalt:

Die zur Bebauung vorgesehene Grundstücksteilfläche liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Der Antragsteller plant die Errichtung eines Einfamilien- und eines Doppelhauses mit Erd- und Dachgeschoss sowie jeweils einer Dachneigung von 45 Grad.

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

Das Vorhaben entspricht den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes. Dennoch werden öffentliche Belange beeinträchtigt. Das Grundstück wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) genutzt. Das im Lageplan auf dem Baugrundstück noch enthaltene südliche Bestandsgebäude ist in der Realität nicht mehr vorhanden, so dass kein Bebauungszusammenhang mehr besteht. Eine Bebauung wirkt aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten in diesem Bereich als Fremdkörper und beeinträchtigt die natürliche Eigenart der Landschaft. Zudem ist mit unwirtschaftlichen Aufwendungen zu rechnen, da die Zufahrt über die Allersberger Straße (Staatsstraße) erfolgen und die Einfahrt aufgrund des unter dem Straßenniveau liegenden Grundstücks angepasst werden müsste. Eine Erschließung durch einen Gehweg entlang der stark befahrenen Staatsstraße ist im Bereich des Grundstücks nicht mehr vorhanden. Die über dem Grundstück verlaufende Stromleitung müsste für die Bebauung verlegt werden.

Gegebenenfalls könnte gemäß § 34 Abs. 4 BauGB durch den Erlass einer Innenbereichs- bzw. Ortsabrundungssatzung einzelne Außenbereichsflächen in den Zusammenhang der bebauten Ortsteile einbezogen werden. Aufgrund der fehlenden Infrastruktur im Ortsteil Sperberslohe sollte hiervon jedoch abgesehen werden.

Die innere Erschließung ist aufgrund der geringen Zufahrtsbreite im Hinblick auf die Länge der Zufahrt und die Wendemöglichkeiten nicht praktikabel. Zwischen der Staatsstraße und dem Baugrundstück liegt ein Grundstückstreifen, der im Eigentum des Marktes Wendelstein steht. Eine Zufahrt ist derzeit privatrechtlich nicht möglich. Für die Einrichtung einer Zufahrt ist zudem die Zustimmung des staatlichen Bauamtes erforderlich. Die Wasserversorgung ist

gesichert durch den Anschluss an eine zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Kanalisation im Mischsystem.

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Werner Langhans
Erster Bürgermeister