

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/109/2023

Referat:	Baureferat	Datum:	02.03.2023
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	03/2023
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	09.03.2023	öffentlich

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Fuchsenweg 10

Sachverhalt:

Die Grundstücke FINr. 402/1 und 376, Gemarkung Wendelstein, liegen im Außenbereich und sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Bauvorhaben auf den Grundstücken waren bereits Gegenstand von Beratungen im Gremium. In seiner Sitzung am 11.01.2018 hat der Bau- und Umweltausschuss der Errichtung eines weiteren Wohnhauses mit bis zu zwei Wohneinheiten (Erd- und Dachgeschoss mit Satteldach oder zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach) das gemeindliche Einvernehmen erteilt. In der Sitzung am 13.09.2018 hat der Bau- und Umweltausschuss einen Antrag auf Abbruch des Bestandsgebäudes und Errichtung von zwei zweigeschossigen Doppelhäusern mit Penthouse und Pultdach behandelt und das gemeindliche Einvernehmen ebenfalls erteilt. Die erste Planung wurde nicht weiter verfolgt. Für die Doppelhäuser wurden durch das Landratsamt Roth in den Jahren 2018 und 2019 Vorbescheide erteilt. Im Jahr 2022 wurde ein Vorbescheid für die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses (Anbau als zweigeschossiger Flachdachbaukörper) und die Errichtung einer Garage mit 4 Stellplätzen erteilt. Die Vorbescheide der Jahre 2018 und 2019 sind bereits abgelaufen und wurden nicht verlängert.

Die Eigentümer möchten das bestehende Wohnhaus abreißen und ein neues Einfamilienhaus mit einem großzügigem Erdgeschoss und einen grundflächenmäßig kleineren Wohnturm mit zwei zusätzlichen Geschossen errichten. Das Bauvorhaben soll mit drei Vollgeschossen und Flachdach verwirklicht werden. Die Erschließung soll über den Fuchsenweg erfolgen. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Garage nachgewiesen.

In seiner Sitzung am 09.02.2023 hat der Bau-, Umwelt-, und Nachhaltigkeitsausschuss das Vorhaben bereits behandelt und das gemeindliche Einvernehmen aufgrund des geplanten Zauns auf dem gewidmeten Verbindungsweg zwischen Fuchsenweg und An der Winterleite nicht erteilt. Aus dem Gremium wurde auch auf die Größe des geplanten Wohngebäudes hingewiesen.

Die Antragsteller haben die Pläne dahingehend überarbeitet und den Zaun aus der Planung genommen. Die Gebäudegröße wurde nicht verändert. Im Vergleich zu den Vorbescheiden (Doppelhäuser) der Jahre 2018 und 2019 hat sich bei der aktuellen Planung die

Geschossfläche jedoch um rund 49 % verringert.

Das jetzige Vorhaben ist – wie die vorangegangenen Vorhaben – nicht privilegiert (§ 35 Abs. 2 BauGB). Als sog. sonstiges Vorhaben kann es im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereichs.

Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Die Ansichtshöhe des Gebäudes (10,00 m) ist in etwa mit den bereits im Vorbescheid genehmigten zweigeschossigen Doppelhäusern zzgl. Penthouse (9,67 m) vergleichbar. Die Geschossfläche liegt unter der in den Vorbescheiden der Jahre 2018 und 2019 genehmigten Geschossfläche.

Das gemeindliche Einvernehmen sollte daher erteilt werden.

Erschließung: Das Grundstück liegt in angemessener Breite an einer Ortsstraße. Die Zufahrt ist gesichert (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO) und erfolgt über den Fuchsenweg. Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an eine zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Kanalisation im Mischsystem.

Naturschutzrechtliche Belange werden beim Landratsamt Roth geprüft. Im Vorfeld der Einreichung der Anträge auf Vorbescheid wurde bereits 2019 ein Kurzgutachten über den Zustand des Baumbestands auf dem Grundstück FINr. 376 erstellt. Zum damaligen Zeitpunkt ergaben sich keine Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Der gewidmete Verbindungsweg zwischen Fuchsenweg und An der Winterleite muss mit einer Durchgangsbreite von 3 m erhalten bleiben.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Fuchsenweg FINr. 402-1, 376 Flächennutzungsplan

Fuchsenweg FINr. 402-1, 376 Luftbild

Lageplan Fuchsenweg mit Bauvorhaben M 1 zu 1.000

Werner Langhans
Erster Bürgermeister