

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/133/2023

Referat:	Baureferat	Datum:	06.07.2023
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	62/2023
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	13.07.2023	öffentlich

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses samt Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 53, Gemarkung Röthenbach b. St. W, in der Tiefentalstraße

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Bereich der geplanten Bebauung befindet sich ein Bodendenkmal. Zudem liegt der südliche Teil des Grundstücks im Landschaftsschutzgebiet, darin ist jedoch keine Bebauung geplant.

Der Bauherr möchte in naher Zukunft den nördlichen Teil des o. g. Grundstücks mit einem Einfamilienhaus (Erd- und Dachgeschoss) samt dazugehöriger Doppelgarage bebauen. Auf die Erläuterungen vom 25.06.2023 wird verwiesen.

Das Vorhaben ist nicht privilegiert (§ 35 Abs. 1 BauGB). Auch könnte das Einfamilienhaus nach § 35 Abs. 2 BauGB als sogenanntes sonstiges Vorhaben nicht zugelassen werden, da öffentliche Belange beeinträchtigt werden würden.

Da sich das betroffene Grundstück jedoch an der Ortsrandlage befindet, könnte die Gemeinde bauplanerisch tätig werden um im dortigen Bereich eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Dies könnte einerseits durch das Aufstellen eines Bebauungsplanes oder durch den Erlass einer Ortsabrundungssatzung erreicht werden. Durch eine solche Satzung können die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt werden und zudem einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB). Der Erlass der Satzung steht grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde.

Aus Sicht der Verwaltung würde sich, bei der Beurteilung nach § 34 BauGB, das Gebäude in Art und Maß, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der umliegenden Bebauung einfügen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss entscheidet ob die Gemeinde bauleitplanerisch tätig werden soll, um eine Bebauung des Grundstücks FINr. 53 Gemarkung

Röthenbach b. St. W. mit einem Einfamilienhaus samt Doppelgarage zu ermöglichen.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Flächennutzungsplan FINr. 53

FINr. 53 Erläuterungen vom 25.06.2023

Lageplan FINr. 53

Lageplan FINr. 53 mit Einzeichnung Bauvorhaben

Luftbild FINr. 53

Werner Langhans
Erster Bürgermeister