Markt Wendelstein im Landkreis Roth

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/146/2023

Referat:	Baureferat	Datum:	25.10.2023
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	81/2023
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	**Termin**	
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	09.11.2023	öffentlich

Sanierung und Instandsetzung einer bestehenden Terrasse auf dem Grundstück Königshammer 1

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und Fläche mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dargestellt. Es liegt darüber hinaus im Landschaftsschutzgebiet, sowie im Überschwemmungsgebiet.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein in die Denkmalliste eingetragenen Baudenkmal als Wohnhaus des ehemaligen Hammerwerks.

Der Antragsteller hat aufgrund der Baufälligkeit und der damit verbundenen Unfallgefahr die vorhandene Terrasse im Jahr 2020 saniert. Während des Sanierungsprozesses erfolgte bereits eine Begutachtung durch das Landratsamt Roth vor Ort. Nach erneuter Ortsbesichtigung dieses Jahr wurde der Antragsteller aufgefordert einen Bauantrag einzureichen.

Das Vorhaben ist nicht privilegiert (§ 35 Abs. 2 BauGB). Der Außenbereich dient vorwiegend der Erhaltung von Natur und Landschaft. Daher ist die Errichtung von Gebäuden nur in eng begrenzten Sonderfällen möglich. Die Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudes ist unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB zulässig, auch wenn das Vorhaben den Darstellungen eines Flächennutzungsplanes widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Andere öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Es besteht Bestandsschutz, da bauliche Änderungen und zudem der Ausbau des Dachgeschosses des Wohn- und Geschäftshauses im Jahre 1973 baurechtlich genehmigt wurden. Die Erweiterung mit der Terrasse ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse auch angemessen. Zudem wird das Vorhaben in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise ausgeführt.

Dem Vorhaben sollte das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Beschlussvorschlag:
Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Finanzierung:
entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):
Königshammer 1 Flächennutzungsplan
Königshammer 1 Lageplan mit Einzeichnung Bauvorhaben
Königshammer 1 Luftbild

Werner Langhans
Erster Bürgermeister