

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/467/2014

Referat:	Baureferat	Datum:	30.12.2014
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	118/2014
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	15.01.2015	öffentlich

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf einer Teilfläche des Grundstücks FINr. 288/2, Gemarkung Kleinschwarzenlohe, Nähe "Am Schwarzachgrund" - Antrag auf Vorbescheid

Sachverhalt:

Die Antragsteller wollen im Wege eines Antrags auf Vorbescheid prüfen lassen, ob die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück baurechtlich zulässig ist. Sie möchten das Wohngebäude im unmittelbaren Anschluss an das Grundstück „Am Schwarzachgrund 2“ errichten und sind bereit, auf dem Restgrundstück naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Das geplante Wohngrundstück mit ca. 500 m² benötigt weniger als ein Drittel der Gesamtgrundstücksfläche (1.830 m²).

Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als landwirtschaftlich genutzter Talraum dargestellt. Das Vorhaben ist nicht privilegiert. Das Vorhaben kann gemäß § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch als sonstiges Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Auf Grund der Darstellungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan und der Lage im Landschaftsschutzgebiet sind derzeit öffentliche Belange betroffen. Aus Sicht des Landratsamtes Roth sprechen neben naturschutzfachlichen hauptsächlich städtebauliche Gründe gegen eine Bebauung. Hierzu ist festzustellen, dass es sich um keinen geordneten Ortsrand handelt und das geplante Wohnhaus innerhalb einer Linie zwischen bereits genehmigten Gebäuden liegen würde.

Eine Bebauung des Grundstücks wurde mehrfach im Bauausschuss thematisiert. Bereits im Jahr 1983 wurde einer Bauvoranfrage des Grundstückseigentümers das gemeindliche Einvernehmen wegen der Darstellung im Flächennutzungsplan und der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht erteilt. Einem Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich hat der Marktgemeinderat anlässlich der seinerzeitigen Überarbeitung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines Landschaftsplanes in seiner Sitzung am 26.03.1998 nicht entsprochen. Das Grundstück sollte nicht als Baufläche dargestellt und im Landschaftsschutzgebiet belassen werden, da eine Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes nur durch das Landratsamt Roth möglich sei.

Seither hat sich die Situation im Bereich des Grundstücks jedoch geändert. Mit der dritten Verordnung des Landkreises Roth vom 17.12.2004 zur Änderung der Rechtsverordnung über den Schutz des Landschaftsraumes im Gebiet des Landkreises Roth „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland Mittleren Frankenalb“ wurden im Bereich der unterhalb der Straße „Am Schwarzachgrund“ liegenden Grundstücke umfangreiche Änderungen vorgenommen. So wurden auf Antrag des Marktes Wendelstein im Rahmen des vorgenannten Änderungsverfahrens vier an das Baugrundstück angrenzende Grundstücke sowie Teilstücke von vier weiteren Grundstücken aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen. Die ebenfalls beantragte Herausnahme des Grundstückes Fl.Nr. 288/2 Gemarkung Kleinschwarzenlohe wurde abgelehnt.

Dies führt zur schwer nachvollziehbaren Situation, dass entlang einer Linie unterhalb der Wohnhäuser zwischen den Grundstücken Rangaustraße 10 d und Rangaustraße 2 a das Grundstück Fl.Nr. 288/2 auf einer Länge von ca. 330 m das einzige Grundstück ist, das im Landschaftsschutzgebiet verblieben ist. Die östlich liegenden, sich ehemals im Landschaftsschutzgebiet befindenden Grundstücke sind eingezäunt und bieten keinen freien Übergang bzw. keine Sichtbeziehung in die freie Landschaft. Im Süden wird das Baugrundstück durch einen Gehölzstreifen zur freien Landschaft hin abgeschirmt und ist so vom Landschaftsschutzgebiet abgegrenzt. Insofern wäre aus Sicht der Verwaltung eine Erlaubnis des Landratsamtes Roth als Untere Naturschutzbehörde für die Bebauung gemäß der Landschaftsschutzgebietsverordnung mit Nebenbestimmungen (naturschutzrechtliche Maßnahmen auf dem Restgrundstück) denkbar.

Gegebenenfalls könnte bei der geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes die Darstellung im betroffenen Bereich angepasst werden.

Das Grundstück ist bereits seit 1979 an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Zufahrt und der Wasserhausanschluss sind über den öffentlichen Stichweg zur Straße „Am Schwarzachgrund“ möglich. Abschließende Regelungen könnten in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss entscheidet, ob das gemeindliche Einvernehmen erteilt wird.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Werner Langhans
Erster Bürgermeister