

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/836/2019

Referat:	Baureferat	Datum:	10.01.2019
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	146/2018
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau- und Umweltausschuss	17.01.2019	öffentlich

Neubau eines Einfamilienhauses und eines Doppelhauses auf dem Grundstück Am Mühlbach 10 - Antrag auf Vorbescheid

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt.

Der Antragsteller möchte das Grundstück teilen und zusätzlich zur vorhandenen Bebauung ein Einfamilienhaus und ein Doppelhaus errichten.

Das Vorhaben ist nicht privilegiert. Als sogenanntes sonstiges Vorhaben kann es im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Dem Vorhaben sollte das gemeindliche Einvernehmen in der vorliegenden Form nicht erteilt werden. Durch das Vorhaben werden Belange des Naturschutzes, die natürliche Eigenart der Landschaft sowie das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt. Das Grundstück grenzt im Süden und Osten unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet an. An der Westseite des Grundstücks befindet sich ein Gehölzriegel mit diversen Bäumen und Büschen, u.a. auch zwei Eichen. Dieser Gehölzriegel ist mit dem Uferbewuchs des angrenzenden, im Landschaftsschutzgebiet liegenden Hembachs verbunden und bildet mit diesem eine Einheit. Um eine Zufahrt zum im südlichen Teil des Grundstücks geplanten Doppelhaus zu erhalten, soll dieser Gehölzstreifen entfernt und nur die südliche Eiche erhalten bleiben. Aus Sicht der Verwaltung ist der Gehölzstreifen aufgrund seiner Größe und Beschaffenheit sowohl für den Naturschutz als auch für den Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes zu wertvoll und sollte erhalten werden.

Dem Einfamilienhaus, das im nordöstlichen Grundstücksteil errichtet werden soll, könnte das gemeindliche Einvernehmen jedoch in Aussicht gestellt werden. Die geplante Grundstückstiefe würde sich an der Südwand des bestehenden Wohnhauses „Am Mühlbach 10“ orientieren. Hier müsste nur eine Hecke, die den bisher als Hoffläche genutzten Grundstücksteil zur freien Landschaft hin als Einfriedung abgrenzt, entfernt sowie geringfügig in den Gehölzriegel eingegriffen werden. Das geplante Haus bleibt in der Bebauungstiefe hinter der Südwand des bestehenden Wohnhauses zurück. Das Grundstück liegt unmittelbar an einem Wendehammer an. Die Errichtung eines Wohnhauses an diese Stelle ist städtebaulich vertretbar.

Erschließung: Das Grundstück liegt in angemessener Breite an einer Ortsstraße. Die Zufahrt ist gesichert (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO). 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 in der vorgelegten Form nicht erteilt. Der Errichtung des Einfamilienhauses wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Bauantragsunterlagen

Werner Langhans
Erster Bürgermeister