

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/992/2021

Referat:	Baureferat	Datum:	24.03.2021
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	19/2021
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	15.04.2021	öffentlich

Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 75, Gemarkung Raubersried

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan teils als gemischte Baufläche, teils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Vorhaben ist nicht privilegiert. Als sonstiges Vorhaben kann es nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Bauvoranfragen auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 75 waren bereits zweimal Gegenstand einer Beratung in den Gremien.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 18.02.2016 wurde der Errichtung eines Hauses im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft wegen der entgegenstehenden Belange des Flächennutzungsplans das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde jedoch für den Fall der Errichtung des Gebäudes an Stelle der landwirtschaftlichen Scheune in Aussicht gestellt, die sich in der gemischten Baufläche befindet.

In seiner Sitzung am 30.07.2020 hat sich der Haupt- und Finanzausschuss mit einer weiteren Anfrage beschäftigt, die den Teilabbruch der landwirtschaftlichen Halle und den Neubau des Hauses westlich der Halle vorsah. Da sich das Wohnhaus einschließlich der nördlichen Abstandsfläche ebenfalls innerhalb der gemischten Baufläche befinden und die Gebäudefluchtlinie der Scheune nur geringfügig überschritten werden sollte, wurde dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Die Bauherren legen nun einen Bauantrag vor. Geplant sind nach wie vor ein Teilabbruch der Scheune sowie die Errichtung eines Gebäudes mit Erdgeschoss und Satteldach sowie einer Dachneigung von 45 Grad. Allerdings soll das Gebäude jetzt genau auf die Grenze zwischen landwirtschaftlicher Fläche und gemischter Baufläche gesetzt werden. Die Fluchtlinie der Ortsrandbebauung (Scheune auf dem Baugrundstück und landwirtschaftliches Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite) wird damit deutlich überschritten. Die nördliche Abstandsfläche sowie eine mögliche Einfriedung des Grundstücks können nicht mehr im Bereich der gemischten Baufläche nachgewiesen werden. Zur Wahrung des

Ortsbildes und um eine Verlagerung des Ortsrandes für die Zukunft zu verhindern, sollte dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden.

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 nicht erteilt.

Finanzierung:

./.

Anlagenverzeichnis:

Bauantrag (liegt zu den Fraktionssitzungen auf)
Auszug Flächennutzungsplan, Luftbild
Lageplan Bauantrag BUNA 15.04.2021
Lageplan Bauvoranfrage BUA 18.02.2016
Lageplan Bauvoranfrage HFA 30.07.2020

Werner Langhans
Erster Bürgermeister