

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/026/2021

Referat:	Baureferat	Datum:	24.08.2021
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	IV 86/2021
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	09.09.2021	öffentlich

Bauvoranfrage auf Errichtung eines Anbaus am bestehenden Wohnhaus auf dem Anwesen Fuchsenweg 10

Sachverhalt:

Die Grundstücke 402/1 und 376, Gemarkung Wendelstein, liegen im Außenbereich und sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die jetzigen Eigentümer möchten die Grundstücke selbst nutzen und das bestehende Gebäude um einen großzügigen Anbau mit zwei zweigeschossigen Flachdachbaukörpern und einem eingeschossigen Verbindungsbau erweitern. Die Erschließung soll über den Fuchsenweg erfolgen. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen.

Bauvorhaben auf den Grundstücken waren bereits Gegenstand von Beratungen im Gremium. In seiner Sitzung am 11.01.2018 hat der Bau- und Umweltausschuss der Errichtung eines weiteren Wohnhauses mit bis zu zwei Wohneinheiten (Erd- und Dachgeschoss mit Satteldach oder zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach) das gemeindliche Einvernehmen erteilt. In der Sitzung am 13.09.2018 hat der Bau- und Umweltausschuss einen Antrag auf Abbruch des Bestandsgebäudes und Errichtung von zwei zweigeschossigen Doppelhäusern mit Penthouse und Pultdach behandelt und das gemeindliche Einvernehmen ebenfalls erteilt. Da die Zufahrt jeweils über das nicht ausgebaute Wegestück zwischen Fuchsenweg und An der Winterleite erfolgen sollte, wurde der Abschluss eines Erschließungsvertrages gefordert. Die erste Planung wurde nicht weiter verfolgt. Für die Doppelhäuser wurden durch das Landratsamt Roth in den Jahren 2018 und 2019 Vorbescheide erteilt.

Das jetzige Vorhaben ist – wie die vorangegangenen Vorhaben - nicht privilegiert (§ 35 Abs. 2 BauGB). Als sog. sonstiges Vorhaben kann es im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereichs. Zweigeschossige Gebäude – auch mit Flachdach - sind in der Umgebung vorhanden. Die geplante Bebauung mit einer Höhe von 7,50 m bleibt unter der Höhe des Bestandsgebäudes (7,75 m) sowie auch der genehmigten Doppelhausbebauung (9,67 m) zurück. Naturschutzrechtliche Belange werden im Baugenehmigungsverfahren beim

Landratsamt Roth geprüft. Im Vorfeld der Einreichung der Anträge auf Vorbescheid wurde bereits Anfang 2019 ein Kurzgutachten über den Zustand des Baumbestands auf dem Grundstück FINr. 376 erstellt. Zum damaligen Zeitpunkt ergaben sich keine Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechts. Ersatzpflanzungen für notwendige Baumfällungen sind geplant.

Dem Vorhaben sollte das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Original Bauvoranfrage (liegt in den Fraktionssitzungen auf)

Ansichten, Draufsicht, Schnitt, Lage

Fuchsenweg FINr. 402-1, 376 Flächennutzungsplan

Fuchsenweg FINr. 402-1, 376 Lageplan Grundstück

Fuchsenweg FINr. 402-1, 376 Luftbild

Werner Langhans
Erster Bürgermeister