

Beschlussvorlage 2020/0735



Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Rudolf Mitzam

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	20.01.2020	Vorberatung	öffentlich
Marktgemeinderat	28.01.2020	Entscheidung	öffentlich

Betreff

Antrag auf Vorbescheid Stöhr Peter und Franziska, über Errichtung eines Wochenendhauses auf Fl.Nr. 312/15 Gmkg Schwand, Meisenweg 10

Sachverhalt:

Die Antragsteller beantragen zur baurechtlichen Abklärung für die Errichtung eines Wochenendhauses auf Fl.Nr. 312/15 Gmkg Schwand einen Vorbescheid nach Art 71 Bayerische Bauordnung (BayBO). Das Hauptgebäude wird mit einer Größe von 120 qm Grundfläche beantragt. Die Außenmaße betragen 12,0 x 10,0 m. Vorgesehen ist eine erdgeschossige Bauweise mit 25° Satteldach. An das Hauptgebäude soll noch eine Garage mit 3 x 6 m = 18 qm angebaut werden.

Beurteilung der Verwaltung:

Die Fl.Nr. 312/15 Gmkg Schwand liegt im Bereich des Wochenendhausgebietes Schwand. Für diesen Bereich galt bis zum 26. September 2019 der Bebauungsplan Schwand Nr. 3 „Wochenendhausgebiet“. Mit Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts Ansbach, 17. Kammer, vom 26.09.2019 wurde festgestellt, dass dieser Bebauungsplan funktionslos ist. Gleichzeitig führte das Gericht in seinem Urteil aus, dass der Bereich des Bebauungsplanes und ein weiteres direkt anliegendes bebautes Grundstück zukünftig baurechtlich nach dem § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen sind.

Wesentliche Aussagen zur Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben für diesen Bereich beinhalten die Absätze 1 und 2 des § 34 BauGB:

„§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.“

Zum Absatz 2 erläutert das Gericht jedoch, dass der Bereich des „Wochenendhausgebietes“ keinem der in der Baunutzungsverordnung genannten Gebiete zugeordnet werden kann. Durch den vorhandenen Bestand sind von der Art der Nutzung sowohl Wohnen als auch die klassische Wochenendhausnutzung gegeben.

Damit erfüllt das beantragte Vorhaben auch das Einfügen nach Art der baulichen Nutzung als Wochenendhaus. Das weitere wichtige Kriterium ist das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung. Wobei die nähere Umgebung auch für den Antrag dieses Vorhabens durch den Beschrieb in o.g. Urteil des VG Ansbach erläutert ist und angewandt werden kann. Der Umgriff der „näheren Umgebung“ ist im anliegenden Lageplan dargestellt.

Einfügen bedeutet bei der Betrachtung zum Maß der baulichen Nutzung, dass die Größe des Vorhabens bereits einmal mit baurechtlicher Genehmigung vorhanden sein muss. Für die Beurteilung des beantragten Bauvorhabens kommen zwei Grundstücke in Betracht. Dies sind die vom Gericht angesprochenen Fl.Nrn 313 und 313/4. Wobei hier die Fl. Nr. 313 die größere

Grundfläche des Gebäudes aufweist und für das Einfügen relevant ist. Die vom Gericht benannte ebenfalls als Vorbild heranzuziehende Fl.Nr. 312/7 wird jedoch nach Rücksprache mit dem Landratsamt Roth und einem anderen Urteil nicht herangezogen. Begründet wird dies mit der Feststellung, dass bauliche Anlagen, die für den Betrachter als Fremdkörper erscheinen, bei der Bestimmung der Bebauung in der näheren Umgebung des Bauvorhabens nicht berücksichtigt werden. Dies kann bei der Fl.Nr. 312/7 sowohl bei der Art als auch bei dem Maß der baulichen Nutzung erkannt werden.

Für die somit für das Einfügen relevante Fl.Nr. 313 ergeben sich folgende zu berücksichtigende Maße bzw. die Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll:

Grundfläche des Hauptgebäudes	123 qm
Grundfläche der Nebengebäude	ca. 40 qm
Weitere versiegelte Fläche	ca. <u>50 qm</u>
genutzte Fläche gesamt	ca. 213 qm

Bauweise	Erdgeschoss mit Satteldach
Grundstücksgröße	1.033 qm
Verhältnis Grundstücksgröße zur genutzten Fläche	20,62 % sind von der Gesamtfläche genutzt

Zum Vergleich das beantragte Bauvorhaben:

Grundfläche des Hauptgebäudes	120 qm
Grundfläche der Nebengebäude	18 qm
Weitere versiegelte Fläche	ca. <u>20 qm</u>
genutzte Fläche insgesamt	ca. 158 qm

Bauweise	Erdgeschoss mit Satteldach
Grundstücksgröße	970 qm
Verhältnis Grundstücksgröße zur genutzten Fläche	16,29 % sind von der Gesamtfläche genutzt

Im Abgleich der nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu vergleichenden Parameter ist ersichtlich, dass sich das beantragte Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, da es in keinem Bereich den Bestand überschreitet. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse würden bei der Umsetzung des beantragten Gebäudes ebenfalls gewahrt bleiben. Eine zukünftige Beeinträchtigung des Ortsbildes durch das Vorhaben ist nicht erkennbar.

Im letzten Teil verlangt der 1 Satz von Absatz 1 § 34 BauGB zur Erlangung einer baurechtlichen Genehmigung, dass die Erschließung gesichert ist. Dabei sind die drei Haupteerschließungen zu betrachten. Dies sind eine gesicherte Zufahrt, dass die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung gesichert sind. Die Zufahrt ist über einen provisorisch befestigten an dem Grundstück vorbeiführenden Weg gesichert. Die Wasserversorgung ist ebenfalls über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe gesichert. Nachdem für die Abwasserbeseitigung keine Einrichtungen für eine gesammelte Ableitung bestehen, hat die Abwasserbeseitigung auf dem Grundstück des Bauvorhabens zu erfolgen. Dies hat zur Folge, dass neben der Genehmigung einer Kleinkläranlage für die Beseitigung des Schmutzwassers auch eine schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers nachgewiesen werden muss. Vom Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wird darauf hingewiesen, dass es Aufgabe der Gemeinde ist die gesicherte Erschließung zu bestätigen, wozu auch die Abwasserbeseitigung inklusive Oberflächenwasser zählt. Weiterhin empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt an einem Oberflächenwasserkonzept festzuhalten.

Abschließend ist festzustellen, dass für das beantragte Vorhaben baurechtlich das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann. Jedoch ist für die gesicherte Erschließung der Nachweis einer ordnungsgemäßen Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung zu erbringen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Marktgemeinderat erteilt für das beantragte Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen mit der Maßgabe, dass der Nachweis für eine ordnungsgemäße Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung erbracht wird.

Anlagen:

Bauvorhaben Fl.Nr. 312-15 Gmkg Schwand - Wochenendhaus