Beschlussvorlage 2013/0094/1

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	09.12.2013	Entscheidung	öffentlich

Betreff

Antrag auf Vorbescheid Thomas Kuzman über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses in der Mühlgasse auf der Fl.Nr. 30 und 33, Gemarkung Schwand

Sachverhalt:
Der Antragsteller beabsichtigt auf der Fl.Nr. 30 und 33, Gemarkung Schwand den Neubau eines Einfamilienwohnhauses.

Das Vorhaben liegt zum größten Teil im Bereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, welcher als Dorfgebiet ausgewiesen ist. Der Baukörper ragt im Süden durch seinen Querbau leicht über die ausgewiesene Fläche des Dorfgebietes in eine landwirtschaftliche Fläche. Als Dachform ist ein Pultdach vorgesehen.

Der Bauherr hat bereits entsprechende Anfragen an die Naturschutzbehörde und an das Wasserwirtschaftsamt gestellt.

Beurteilung der Verwaltung:

Das Einfamilienwohnhaus soll auf der Fl.Nr. 30 und 33, Gemarkung Schwand errichtet werden. In diesem Bereich gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, sodass der Antrag nach § 34 BauGB beurteilt wird. Die Hauptaussage des § 34 BauGB ist das Einfügen in die umgebende Bebauung.

Nordöstlich des Grundstücks regelt der Bebauungsplan Nr. 8 „Fritz-Dann-Straße West“ die Bebauung. In diesem sind Satteldächer vorgeschrieben. Die umliegende Bebauung im Dorfgebiet hat sowohl Satteldächer und Walmdächer auf den Hauptgebäuden und Flachdächer auf landwirtschaftlichen Nebengebäuden.

Dennoch wird das Pultdach in seiner Größe von der Verwaltung kritisch gesehen.

Über den Querbau gibt es vonseiten der Verwaltung keine Bedenken, da in der umgebenden Bebauung schon solche Bauformen sind.

Die Überschreitung im Flächennutzungsplan in die landwirtschaftliche Fläche ist geringfügig und daher unbedenklich. Die Überschreitung könnte noch der Unschärfe aus dem Maßstab des Flächennutzungsplanes zugerechnet werden.

Des Weiteren gibt es bereits einen genehmigten Vorbescheid über die Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Fl.Nr. 30, Gemarkung Schwand. Das beantragte Gebäude entwickelt sich aus dem genehmigten Standort.

Weitere Prüfungen des Antrages, z.B. wegen des Überflutungsbereichs und der naturschutzfachlichen Aussage werden vom Wasserwirtschaftsamt sowie der unteren Naturschutzbehörde vorgenommen.

Das Gremium hat in seiner Sitzung vom 18.11.2013 diesen Tagesordnungspunkt zurückgestellt, mit der Aufforderung an die Verwaltung, dass diese im Voraus mit dem Wasserwirtschaftsamt abklären soll, ob das Vorhaben grundsätzlich wasserrechtlich genehmigungsfähig ist.

Laut dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (WWA) liegt das Vorhaben Kuzmann – wie schon bekannt – im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Hembachs (Gew. II. Ordnung). Demnach ist eine Genehmigung nach § 78 WHG erforderlich.

Das Vorhaben grundsätzlich zu genehmigen wäre vonseiten des WWA vorstellbar, wenn die Kriterien des § 78 WHG eingehalten werden und die zu bebauende Grundfläche die bisher vorhandene nicht überschreitet.

Eine abschließende Stellungnahme des WWA erfolgt bei Vorlage eines Bauantrages oder eines Antrages auf Vorbescheid mit aussagekräftigen Planvorlagen.

Somit ist Voraussetzung für eine abschließende wasserrechtliche Beurteilung die positive baurechtliche Beurteilung der Gemeinde und des Landratsamtes. Von der Gemeinde wäre daher zunächst eine Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen zu beschließen. Da die Erschließung und die Zufahrt gesichert sind und bereits ein genehmigter Antrag auf Vorbescheid vorliegt, steht der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nichts entgegen.

Würde die wasserrechtliche Beurteilung zu dem Ergebnis führen, dass dem Vorhaben in der vorgelegten Form nicht zugestimmt werden kann, könnte sich eine Ablehnung (keine Baugenehmigung) ergeben. Alternativ könnte vom WWA auch eine Anpassung an die wasserrechtlichen Vorgaben gefordert werden.

Die Planunterlagen wurden bereits für die Beratung in der Novembersitzung ausgegeben.

Vorschlag zum Beschluss:

Der BauUA erteilt das gemeindliche Einvernehmen über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf der Fl.Nr. 30 und 33, Gemarkung Schwand.

Anlagen:
Vorhaben Kuzman