

Beschlussvorlage 2021/0866



Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mareen Bergler

Beratung	Datum	Entscheidung	öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	20.09.2021		

Betreff

Antrag auf Vorbescheid über den Abbruch eines Betriebsgebäudes und Neubau eines Einfamilienhauses auf der Fl.Nr. 574, Gemarkung Schwand, Nähe Rednitzhembacher Straße

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen den Abbruch eines Betriebsgebäudes und Neubau eines Einfamilienhauses auf der Fl.Nr. 574, Gemarkung Schwand, Nähe Rednitzhembacher Straße.

Diese begründen ihren Antrag damit, dass sich das besagte Grundstück mit der Fl.Nr. 574, Gemarkung Schwand seit 2012 in ihrem Besitz befindet und hauptsächlich für ihre forstwirtschaftlichen Aktivitäten genutzt wird. Aufgrund ihrer jetzigen Wohnung, welche nicht ebenerdig liegt, sowie die unzureichende Nutzung des Betriebsgebäudes, möchten die Antragsteller das bestehende Betriebsgebäude umbauen.

Aus den Planungen geht hervor, dass das bestehende eingeschossige Betriebsgebäude rückgebaut und ein eingeschossiges Wohnhaus, teilunterkellert mit flachgeneigtem Dach oder Flachdach mit rund 120 m² Wohnfläche errichtet werden soll. Alternativ besteht auch die Möglichkeit, das bestehende Betriebsgebäude komplett abzureißen und einen Neubau 10 m weiter nördlich zu errichten.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag auf Vorbescheid betroffene Grundstück, welches im Ortsteil Schwand liegt, ist dem Außenbereich zuzuordnen. Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB wird hier nicht erkannt, sodass es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB handelt. Hiernach können diese im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Der Flächennutzungsplan weist für das Grundstück eine landwirtschaftliche Fläche aus. Die Nichteinhaltung des Flächennutzungsplans stellt einen öffentlichen Belang dar. Vom Bau- und Umweltausschuss wäre daher klar zum Ausdruck zu bringen, dass Bereitschaft besteht, eine Befreiung von den Festsetzungen des Flächennutzungsplans zu erteilen.

Ein weiterer zu beachtender Punkt ist die Erschließung, welche jedoch durchaus sichergestellt werden kann, da der Anliegerweg mit der Fl.Nr. 627/2 hinreichend geschottert und somit ganzjährig befahrbar ist.

Von Seiten der Verwaltung ist die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens vorstellbar. Die Entstehung einer Splittersiedlung durch das Vorhaben wird nicht befürchtet. In diesem Zuge wird auch von Seiten des Kreisbaumeisters geprüft, ob und welche der beiden Varianten sich eher realisieren lässt.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB das gemeindliche Einvernehmen.

Anlagen:

Nähe Rednitzhembacher Str.