

# Beschlussvorlage 2023/1024



---

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

---

Beratung	Datum	Entscheidung	öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	11.12.2023		

---

## Betreff

Antrag auf Vorbescheid über die Errichtung eines Wohnhauses auf Stelzenfundament auf der Fl.Nr. 46, Gemarkung Schwand

---

## Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Wohnhauses auf einem Stelzenfundament auf der Fl.Nr. 46, Gemarkung Schwand.

Auf dem 2.040 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich das Anwesen „Allersberger Straße 7“. Im rückwärtigen Teil des Grundstücks soll ein Wohnhaus mit einer Grundfläche von etwa 130 m<sup>2</sup> auf einer Ebene entstehen. Das Haus soll auf Schraubfundamenten in Holzständerbauweise ausgeführt werden, da das Grundstück teilweise im amtlich festgelegten Überschwemmungsgebiet liegt.

Beurteilung der Verwaltung:

Das beantragte Vorhaben soll im rückwärtigen Teil des Grundstücks entstehen. Der Baukörper liegt nicht mehr im Bereich des zusammengebauten Ortsteils und ist daher dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB scheidet hier aus, so dass es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB handelt. Hiernach können Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung liegt beispielsweise nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Auf dem vom Antrag betroffenen Grundstücksteil stellt der Flächennutzungsplan eine landwirtschaftliche Fläche dar. Das Vorhaben widerspricht daher den Darstellungen des Flächennutzungsplans und stellt somit eine Beeinträchtigung eines öffentlichen Belangs dar.

Die Erschließung könnte jedoch gesichert werden.

Weiter liegt das Vorhaben im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Hembachs. Ob eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG erteilt werden kann, ist von Seiten des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg als zuständige Behörde zu prüfen.

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Antragsteller vorab signalisiert, dass eine hochwasserangepasste Bauweise grundsätzlich gewisse bauliche Entwicklungen nicht ausschließt.

Eine Erteilung des Einvernehmens wäre vorstellbar, wenn der BauUA klar zum Ausdruck bringt, dass eine Bereitschaft besteht, den Bereich der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan anzupassen.

## Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB, über die Errichtung eines Wohnhauses auf Stelzenfundament auf der Fl.Nr. 46, Gemarkung Schwand, das gemeindliche Einvernehmen.

**Anlagen:**

Beispielbilder

Lageplan

Schreiben Antragsteller