

Beschlussvorlage 2013/0031



Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

Beratung	Datum	
Bau- und Umweltausschuss	18.03.2013	öffentlich

Betreff

Antrag auf Vorbescheid Markus Hiltner über den Neubau einer landwirtschaftlichen/gewerblichen Werkstatthalle auf der Fl.Nr. 463, Gemarkung Leerstetten

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer landwirtschaftlichen/gewerblichen Werkstatthalle von ca. 20 x 30 m mit Kopfbau. Des Weiteren soll die Werkstatt eine Wohnung und ein Büro enthalten. Das Gebäude soll mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden.

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Außenbereich und ist somit als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu behandeln. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Nach dem Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Die Zufahrt des Grundstücks an eine öffentliche Verkehrsanlage ist über ein Teilstück des Grundstücks an die Kreisstraße RH 1 gegeben. Die weiteren erforderlichen Ver- und Entsorgungen des Grundstücks sind derzeit nicht vorhanden.

Beurteilung der Verwaltung:

Das Vorhaben widerspricht mit der vorgesehenen Nutzung mit Gewerbe und Wohnen der Festsetzung des rechtskräftigen FNP für landwirtschaftliche Nutzung. Somit werden die in § 35 Abs. 3 Nr. 1 genannten öffentlichen Belange beeinträchtigt. Daraus resultiert, dass die für eine Einzelfallgenehmigung erforderliche Voraussetzung nicht erfüllt ist.

Die Erschließung ist derzeit nicht gesichert. Mit hohem finanziellen Aufwand könnte die Erschließung gesichert werden. Der finanzielle Aufwand wäre dann vom Antragsteller zu erbringen.

Bei Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für das Einzelbauvorhaben ist die rechtliche Beurteilung des Landratsamtes Roth abzuwarten. Sollte dort eine Bebauungsmöglichkeit gesehen werden kann davon ausgegangen werden, dass der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden muss. Die Kosten dieser Änderung müssten dann vom Antragsteller übernommen werden.

Weiterhin bleibt abzuwarten, ob der Landkreis Roth als Straßenbulasträger der RH 1 die vorhandene Zufahrt auch für eine gewerbliche Nutzung zulässt.

Die Bauleitplanung der Gemeinde ist zur Beurteilung des Bauvorhabens ebenfalls Entscheidungskriterium. Sollte eine Flächennutzungsplanänderung vom Landratsamt gefordert werden, würde nur die Aufnahme des Antragsgegenstandes keine städtebauliche Entwicklung darstellen.

Naturschutz-, wasser- und immissionsschutzrechtliche Belange werden im Wege des Vorbescheids vom Landratsamt Roth geprüft.

Durch die Beeinträchtigung des öffentlichen Belanges „Nichteinhaltung des FNP“ ist die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens abzulehnen.

Voraussetzung für ein gemeindliches Einvernehmen wäre die Bereitschaft den Flächennutzungsplan zu ändern.

Vorschlag zum Beschluss:

Der BauUA erteilt das gemeindliche Einvernehmen nicht.

Anlagen:

Antrag auf Vorbescheid - Hiltner