

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
63/308/2014

**Errichtung eines Einfamilienhauses;  
Sankt Michael 18a, Fl.-Nr. 688; Gemarkung Kosbach;  
Az.: 2014-166-VO**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	08.04.2014	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen  
im Rahmen des Baugesuchs:  
Stadtplanung, Naturschutz und Landschaftsplanung

## I. Antrag

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben wird nicht erteilt.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen ruft das Bauvorhaben hervor?)

Bebauungsplan: -

Gebietscharakter: Außenbereich (§ 35 BauGB), FNP-Darstellung: Grünland zum Erhalt und zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen

Widerspruch zum  
Bebauungsplan: -

### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses (ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit Doppelgarage anschließend an den nördlichen Ortsrand Steudachs, der durch die bestehenden Wohngebäude Sankt Michael 14 - 20 gebildet wird.

Der Standort liegt nordöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 186, in einem Außenbereichsstreifen zwischen dem Geltungsbereich der Baumschutz-Verordnung und dem der Landschaftsschutz-Verordnung. Flurstück Nr. 688 ist derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Wiese.

Gefragt wird nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Einfamilienhauses in dieser Größenordnung und mit der entsprechend dimensionierten Doppelgarage, außerdem, ob die Erschließung des Flurstücks Nr. 688 zwingend von der Straße Sankt Michael aus erfolgen muss.

Das Vorhaben ist ein nicht privilegiertes Außenbereichsvorhaben, das nur zugelassen werden könnte, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt würden und die Erschließung gesichert wäre.

Der Baukörper befindet sich im Bereich der im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan dargestellten Ortsrandeingrünung und auf einer als Grünland zum Erhalt und zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen dargestellten Fläche.

Das Vorhaben ist bereits aufgrund des Widerspruchs zum Flächennutzungsplan (FNP) gem. § 35 (2) / (3) BauGB bauplanungsrechtlich nicht zulässig, außerdem sind naturschutzrechtliche Belange zumindest beeinträchtigt. Das Vorhaben hat Bezugsfallwirkung auf den gesamten Streifen nördlich des Bebauungsplangebiets zum Landschaftsschutzgebiet Rittersbach hin. Die Prüfung weiterer Belange erübrigt sich damit - hierzu wäre eine vollständige Gebäude- und insbesondere Freiflächenplanung nachzufordern sowie die Nachbarbeteiligung. Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, daher stehen ihm öffentliche Belange entgegen. Es ist nicht mit den Belangen der Bauleitplanung sowie des Natur- und Landschaftsschutzes vereinbar. Die gesicherte Erschließung wäre durch den Antragsteller nachzuweisen. Eine Kanalanbindung an die Steudacher Straße über bestehenden nachbarlichen Kanal widerspräche § 8 Abs. 9 der Entwässerungssatzung, es wäre also über den südlichen Grundstücksteil an die Straße Sankt Michael anzubinden.

Das Vorhaben ist rechtswidrig und hätte schädliche Wirkung als Bezugsfall. Eine Baugenehmigung kann nicht in Aussicht gestellt werden. Der Antrag ist ablehnend zu verbescheiden.

Anmerkung der Verwaltung: Nach der dem Antrag beigefügten Luftaufnahme wird nur etwa die Hälfte des nachbarlichen Flurstücks Nr. 688/1 als dem Wohnhaus zugehöriger Garten genutzt. Bei Zukauf eines Teils dieses Grundstücks wäre eine Anordnung des Gebäudes innerhalb der im FNP dargestellten Wohnbaufläche möglich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung wäre dann ungleich positiver.

### **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: wurde nicht durchgeführt.

**Anlage:** Lageplan

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang