Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:	Verantwortliche/r:	Vorlagennummer:
VI/63	Bauaufsichtsamt	**63/029/2014**

Errichtung eines Einfamilienhauses inkl. Garagenanbau;
Klosterwald 15, Fl.-Nr. 350/2, Gemarkung Frauenaurach;
Az.: 2013-1297-VO

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	27.01.2015	Ö	Beschluss	

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

I. Antrag

Das gemeindliche Einvernehmen kann nur für das Bauvorhaben unter der Bedingung erteilt werden, dass die Erschließung vom Antragsteller über einen Erschließungsvertrag bis zu seinem Anwesen sichergestellt wird.

II. Begründung

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

Bebauungsplan: -

Gebietscharakter: Außenbereich (§ 35 BauGB), FNP-Darstellung: Grünfläche
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 (2 Geschosse, Nettogrundfläche 160 m², Satteldach DN 25°, Kniestockhöhe 1,60 m) mit Garagenanbau, anschließend an den westlichen Ortsrand Frauenaurachs, der durch das bestehende Wohngebäude Klosterwald 15 gebildet wird.

Bei dem Vorhaben handelt es sich bauplanungsrechtlich um ein nicht privilegiertes Außenbereichsvorhaben (sog. sonstiges Vorhaben), das nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen ist. Danach können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Öffentliche Belange werden zwar durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, die Erschließung ist jedoch momentan noch nicht gesichert:

Das Vorhaben beeinträchtigt keine öffentlichen Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB:
Das Grundstück liegt am südexponierten Hang des Aurachtals. Die nach Grundstücksteilung als Baugrundstück vorgesehene Teilfläche wird derzeit als dem Wohngebäude Klosterwald 15 zugehöriger Garten genutzt und befindet sich im ehemaligen Landschaftsschutzgebiet. Der UVPA hat sich mit Beschluss vom 03.06.2014 mehrheitlich für eine Rücknahme des Grund-

stücks aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgesprochen, damit das Bauvorhaben verwirklicht werden kann. Somit ist eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wegen eines Verstoßes gegen die Landschaftssschutzgebietsverordnung nicht mehr gegeben. Vor dem Hintergrund dieser klaren planerischen Entscheidung liegt auch keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne eines Verstoßes gegen die Darstellung des Flächennutzungsplanes vor, der das betreffende Grundstück noch als Grünfläche darstellt.

Jedoch ist die Erschließung des Vorhabens noch nicht gesichert. Eine gesicherte Erschließung ist gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zwingende Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit eines sonstigen Vorhabens im Außenbereich.

Sowohl die Widmung als auch der Ausbau der angrenzenden Verkehrsfläche endet etwa 2,5 m östlich des Anwesens Klosterwald 13 (Fl.-Nr. 350/3). Der Nachweis, wie die zweckentsprechende Erschließung gesichert werden kann - Erreichbarkeit durch Feuerwehr, Rettungsdienst, Müllabfuhr (Befestigung?, Wendemöglichkeit erforderlich?) wurde seitens des Antragstellers nicht erbracht.

Die abwassertechnische Erschließung ist mittels rechtlicher Sicherung (Dienstbarkeiten) über die angrenzenden Flurstücke Nrn. 350/2 und 349/3 mit Anbindung an den Kanal in der Herzogenauracher Straße geplant. Der Nachweis wäre vor Baugenehmigung zu erbringen; eine derartige Ausführung ist grundsätzlich möglich.

Das gemeindliche Einvernehmen kann daher nur unter der Bedingung erteilt werden, dass die Erschließung vom Antragsteller sichergestellt wird. Hierzu wäre ein Angebot des Antragstellers an die Stadt Erlangen erforderlich, die Erschließung selbst auf eigene Kosten durchzuführen (Erschließungsvereinbarung).

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