

Aktenzeichen

Verfasser

15000762

Beratung

Datum

Bauausschuss

15.09.2015

öffentlich

Betreff

Außenbereichsvorhaben Steinersdorf

Sachverhalt:

Für den nördlichen Ortsrand von Steinersdorf liegt eine Bauvoranfrage vor. Die Bauwerber beabsichtigen die Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem nördlichen Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1188, Gemarkung Schalkhausen, entlang der Ortsverbindungsstraße Steinersdorf –Schmalenbach (sh. Lageplan).

Für das Grundstück existiert kein Bebauungsplan. Der nördliche Grundstücksteil, welcher für die Bebauung vorgesehen ist, liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im sog. Außenbereich (§ 35 BauGB). Das geplante Wohnbauvorhaben ist im Außenbereich nicht privilegiert. Somit scheidet eine Genehmigung unter den erleichterten Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 BauGB im vorliegenden Fall aus.

Sonstige, nicht privilegierte Vorhaben dürfen nur unter den strengen Voraussetzungen des § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Im vorliegenden Fall ist festzustellen, dass der geplante Standort im Bereich des Naturparks Frankenhöhe liegt und der Flächennutzungsplan hier Flächen für Ackerland und Grünflächen ausweist.

Nach § 35 Abs. 3 Nr.1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, da das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Die Antragsfläche befindet sich im Bereich von Ackerland und Grünflächen. Im Flächennutzungsplan sind die gemischten Bauflächen an einer im Wesentlichen einreihigen Bebauung der Hauptgebäude mit Ergänzungsraum für Betriebs- und Nebengebäude im Rückraum orientiert. Das beantragte Vorhaben im Bereich Ackerland und Grünflächen würde durch Bebauung in zweiter Reihe diesem Charakter widersprechen, selbst wenn es an der Ortsverbindungsstraße nach Norden anliegt.

Nach § 35 Abs. 3 Nr.4 BauGB liegt eine weitere wesentliche Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, da das Vorhaben unwirtschaftliche Aufwendungen für Anlagen der Versorgung und Entsorgung erfordert. Das Bauvorhaben ist straßenmäßig zwar grundsätzlich durch die Ortsverbindungsstraße erschlossen. Zusätzlichen Aufwand würde die Verrohrung des Straßengrabens und die Befestigung des Grünstreifens auf Kosten des Antragstellers für eine Zufahrt. Ein Gehweg ist nicht realisierbar.

Die Anlagen der Versorgung mit Wasser und Strom, sowie die Schmutzwasserentsorgung sind nur für die Direktversorgung an der Ortsstraße Steinersdorf ausgelegt weit vom geplanten Hausanschlusspunkt entfernt.

Eine Versorgung mit Wasser und Strom müsste in der neu asphaltierten öffentlichen Straße (kein Grünstreifen/Gehweg vorhanden, Gebäude grenzen direkt an Straße an) über eine unverhältnismäßig lange Distanz von bis zu 100 m Strecke neu angebunden werden.

Im Bereich der Schmutzwasserentsorgung stellt sich die Situation ähnlich dar, wobei hier auch noch zusätzlich eine Abwasserdruckleitung erforderlich wäre, da eine Ableitung im Freispiegelgefälle auf Grund des gegebenen natürlichen Geländeverlaufs nicht möglich ist. Lediglich die Oberflächenwasserableitung könnte aufgrund des vorhandenen Kanals in näherem Umfeld erfolgen.

Die Aufwendungen für die Erschließungsanlagen sind als unwirtschaftlich einzustufen, selbst wenn diese in der Erstellung dem Bauherrn auferlegt werden können. Der öffentliche Verkehrsraum sollte zudem nicht durch die vorgenannten Leitungen belegt werden, um zusätzliche Zwangspunkte zu vermeiden.

Des Weiteren stellt das Außenbereichsvorhaben gem. § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 2 u. 3 BauGB sind somit in mehrfacher Hinsicht beeinträchtigt.

Der Bauwunsch im Ortsteil Steinersdorf sollte vorrangig auf dem großzügigen am westlichen Ortsrand gelegenen und teilweise bereits bebauten Grundstück (Elternhaus, Pferdestall) Fl.-Nr. 1194, Gem. Schalkhausen (Steinersdorf 7), bei welchem die Antragstellerin bereits Miteigentümerin ist, weiterverfolgt werden.

Beschlussvorschlag:

Für das Vorhaben wird aufgrund der vorstehenden und beachtlichen Gründe (Beeinträchtigung öffentlicher Belange) das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Anlagen:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster für BA