

Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz, Stadtbaumeister	Nummer: StbAmt/304/2019 Datum: 21.11.2019 Aktenzeichen:
--	--

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	04.12.2019	öffentlich
Stadtrat	11.12.2019	öffentlich

Betreff:

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf einer Teilfläche des Grundstücks F1St.Nr. 1340/2 der Gem. Burglengenfeld, Nähe Landbotenweg - Empfehlung an den Stadtrat zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Sachdarstellung, Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt auf einer bisher als Grünland genutzten Fläche im Außenbereich im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung ein Einfamilienwohnhaus mit Garage und Einliegerwohnung zu errichten.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb einer qualifizierten städtebaulichen Fläche, also im Außenbereich. Somit ist das Vorhaben auch nach §35 BauGB zu beurteilen.

Nachdem keine Privilegierung vorliegt, ist das Vorhaben unter „sonstige Vorhaben“ gemäß §35 Abs. 2 zu bewerten. Dabei sind eine mögliche Beeinträchtigung öffentlicher Belange und die Erschließung zu prüfen.

Zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kann die im beiliegenden Lageplan aufgezeigte Fläche im Zusammenhang bebauter Ortsteile bewertet werden.

Auf die Flächen des kartierten Biotops auf F1St.Nr. 1340/2 wird Rücksicht genommen und bleiben hiervon unberührt. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der Goethestraße her über einen öffentlich gewidmeten Feldweg.

Die Lage im Landschaftsschutzgebiet wird von der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Schwandorf bewertet.

Die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Geschossigkeit und Höhenmaßstäblichkeit sind durch die Baunutzungsverordnung für ein „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. Mischgebiet gegeben.

Mit der aufgezeigten offenen Bauweise sowie der baulichen Nutzung am unmittelbaren Bebauungsrand wird dem Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen und nachvollziehbar abgerundet.

Nach objektiver und rechtlicher Betrachtung fügt sich demnach das Vorhaben auch in die nähere Umgebung ein.

Der Bauherr beabsichtigt das Vorhaben energieautark mit Gründach und PV-Anlage mit aktueller Speichertechnik, einer Wärmepumpe mit Erdkollektoren und einer Lüftung mit Wärmerückgewinnung CO₂-neutral zu errichten. Die wirtschaftliche Grundrisswahl und erdgeschossige Bauweise mit Flachdach und Attika gehen damit einher.

Der Baumbestand am Grundstück bzw. das Biotop wird und muss erhalten werden.

Nach vorheriger bereits erfolgter Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durch den Antragsteller werden zusätzliche Bepflanzungen am Grundstück vorgenommen. So ist beabsichtigt, die restliche Ackerfläche der FSt.Nr. 1340/2 als Streuobstwiese insektenfreundlich und naturnah aufzuwerten.

Städtebaulich betrachtet ist eine weitere Bebauung des Grundstücks FSt.Nr. 1340/2 der Gem. Burglengenfeld nur durch Änderung des Flächennutzungsplanes möglich.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Schwandorf wurde die Empfehlung – wie auch von der Verwaltung – ausgesprochen, eine Bauvoranfrage zu stellen.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das gemeindliche Einvernehmen für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück (TF) 1340/2 der Gem. Burglengenfeld das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.