

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2023/487
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	03.07.2023
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-60/23		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	11.07.2023	öffentlich

Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 786/4, Gemarkung Wolfsdorf (nähe Vierzehnheiligenweg)

Sachverhalt / Rechtslage

Eine Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 786/4, Gemarkung Wolfsdorf (nähe Vierzehnheiligenweg) wurde eingereicht.

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Es könnte als sonstiges Vorhaben ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden und die Erschießung gesichert ist (§ 35 Abs. 2 BauGB). Bei dem Vorhaben werden jedoch öffentliche Belange beeinträchtigt, da die Bauverwaltung die Entstehung einer Splittersiedlung befürchtet (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB). Ebenso liegt das Grundstück am nördlichen Ortsrand im Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“. An dieser Stelle zeichnet sich die natürliche Eigenart der Landschaft durch Grünlandnutzung und Baumbestand aus. Somit würde das Vorhaben die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB).

Zudem ist auch die Erschließung mit Wasser- und Kanalleitungen nach derzeitigen Planstand nicht gesichert.

Für das Nachbargrundstück (Fl.Nr. 786/3, Gemarkung Wolfsdorf) wurde bereits Anfang des Jahres schon einmal eine Bauvoranfrage eingereicht. Diese wurde vom Bauausschuss in seiner Sitzung am 04.04.2023 behandelt und abgelehnt. Dieser Ablehnung stimmte auch das Landratsamt Lichtenfels mit seinem Schreiben vom 08.05.2023 zu.

Da nun auch Bauvoranfragen für die Grundstücke Fl.Nrn. 786/2, 786/3, Gemarkung Wolfsdorf eingegangen sind, beabsichtigt die Bauverwaltung einen gemeinsamen Termin mit den Anfragenden, um über eine evtl. Aufstellung einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in diesem Bereich zu entscheiden.

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 786/4, Gemarkung Wolfsdorf (nähe Vierzehnheiligenweg) kann nicht in Aussicht gestellt werden, da öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB entgegenstehen und die Erschießung nicht gesichert ist.

Bad Staffelstein, 06.07.2023

Meißner