

Sitzungsvorlage Nr. 0862/2015



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Asperglen	18.06.2015	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	23.06.2015	öffentlich

Abbruch bestehendes Wohnhaus, Neubau Einfamilienhaus mit Carport, Talblick 35 in Necklinsberg

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Talblick 35 wird hergestellt, sofern die im Bauvorbescheid des Landratsamtes gestellten Anforderungen erfüllt werden.

Sachverhalt

Der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt hat sich in öffentlicher Sitzung am 20. Mai 2014 (Vorlage Nr. 0591/2014) mit der Bauvoranfrage „Nutzungsänderung und Sanierung der bestehenden Gebäude / Neubau Wohnhaus“ auf dem Grundstück Talblick 35 und in der öffentlichen Sitzung am 9. Dezember 2014 mit dem Antrag auf Änderung der Abrundungs- und Abgrenzungssatzung Necklinsberg (Vorlage Nr. 0733/2014) befasst. Der Nutzungsänderung wurde zugestimmt und eine Satzungsänderung wurde in Aussicht gestellt, wenn die Baurechtsbehörde einen Neubau anstelle des bereits vorhandenen Gebäudes nicht genehmigt.

Im Bauvorbescheid des Landratsamtes vom 11. Februar 2015 wird nun ausgeführt:

„Der Abbruch und die Neuerrichtung eines Wohnhauses sind bauplanungsrechtlich zulässig. Die Kubatur des Wohnhauses darf durch den Neubau nicht überschritten werden. Die Dachneigung ist beizubehalten. Ein angemessener Dachvorsprung an den Giebelwänden ist zulässig.“

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Laut Flächennutzungsplan liegt das Baugrundstück in einer Fläche für „Archäologische Kulturdenkmale der Vor- und Frühgeschichte“. Das Wohngebäude weist entsprechend dem Gutachten erhebliche Mängel auf. Eine Sanierung erscheint nicht mehr sinnvoll.

Nach § 35 Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) kann im Einzelfall ein sonstiges Vorhaben zugelassen werden, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange des § 35 Absatz 3 BauGB nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Diese Voraussetzungen liegen vor. Das Baugrundstück liegt in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Das bestehende Wohnhaus ist bereits an die Entwässerung des Teilorts Necklinsberg angeschlossen. Das Wohnhaus kann noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Der Flächennutzungsplan 2025 der Gemeinde Rudersberg stellt keine Flurstücke im zeichnerischen Teil dar. Nach der Rechtsprechung werden Bauflächen auf Flächennutzungsplanebene auch nicht parzellenscharf abgegrenzt. Entsprechend der Stellungnahme des Geschäftsbereichs Umweltschutz, Fachbereich Naturschutz vom 3. Februar 2015 bestehen aus naturschutz- und landschaftsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn die Bepflanzung westlich und nördlich des Gebäudes dauerhaft erhalten wird. Das Gebäude ist landschaftsgerecht in gedeckter Farbgebung zu gestalten.“

Bei der Ausführungsplanung wurde festgestellt, dass mit der ursprünglichen Firsthöhe beim Neubau im Dachgeschoß ein Problem mit den Giebelfenstern und der Lichtraumhöhe im Treppenhaus entsteht. Die Baurechtsbehörde kann sich eine Erhöhung des Kniestocks aus technischen Gründen bis maximal 0,30 m vorstellen.

Die vorgenannten Vorgaben wurden in den vorliegenden Planunterlagen berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die geplante Nutzung des bisherigen und seit vielen Jahren ungenutzten landwirtschaftlichen Anwesens wird begrüßt. Die von der Baurechtsbehörde gestellten Anforderungen sind zu erfüllen.

Anlage/n:

1 Lageplan, 1 Schnitt, 4 Ansichten