

Beschlussvorlage

01/2018/1204

Federführung:	Bauverwaltung	Datum:	01.10.2018
Bearbeiter:	Birgit Jost	AZ:	6024.02-6770

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	10.10.2018	öffentlich

Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Neubau eines Carports und Umbau des best. Wohnhauses in drei Wohneinheiten – Fl.Nr. 1386 Gemarkung Epfach – Forchau 12

Sachverhalt:

Für die Fl.Nr. 1386 der Gemarkung Epfach wurde die Genehmigung o.g. Bauvorhabens beantragt (Art. 68 BayBO).

Die Errichtung bedarf grundsätzlich der Baugenehmigung, soweit nichts anderes bestimmt ist (Art. 55 Abs. 1 BayBO).

Verfahrensfreiheit nach Art. 57 BayBO liegt nicht vor.

Oben genanntes Vorhaben liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB) im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes, dessen Gebietsart nach BauNVO Flächen für die Landwirtschaft vorsieht.

Das Vorhaben ist nicht privilegiert sondern ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Öffentliche Belange werden beeinträchtigt,

- da den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprochen wird.
- da das Vorhaben die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Außerdem grenzt das Vorhaben an ein Naturschutzgebiet an.

Der Neubau eines Carports fällt nicht unter die sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB.

Bei der Erweiterung bzw. Änderung der Nutzung in ein Wohnhaus mit drei Wohneinheiten ist zweifelhaft, ob es sich hier um ein Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Nr. 1f BauGB bzw. § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB handelt.

Wie viele Wohnungen im Bereich Forchau schon vorhanden sind und ob das Anwesen als eine Hofstelle angesehen werden kann ist noch durch das Landratsamt zu prüfen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens hängt unter anderem auch davon ab, wie die Wohnungen genutzt werden und welche Wohnungen dem landwirtschaftlichen Zweck dienen.
Die Erschließung ist gesichert durch die Zufahrt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung durch Kleinkläranlage.

Vorschlag zum Beschluss:

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens ist durch die Baugenehmigungsbehörde zu prüfen.
Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Voraussetzung erteilt, dass es sich um ein zulässiges Vorhaben handelt.

Anlagen:

Eingabeplan

Lageplan