

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	6024.01-43947

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	07.10.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Gemeindliches Einvernehmen zur Bauvoranfrage zur Bebauung der Fl.Nr. 600 Gemarkung Denklingen mit einem Doppelhaus, bestehend aus zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte und mit je einer Doppelgarage oder mit zwei Zweifamilienhäusern mit je einer Doppelgarage

Anlagen:

Bebauung Fl.Nr. 600 Gemarkung Denklingen 2 Varianten

Sachverhalt:

Für die Fl.Nr. 600 der Gemarkung Denklingen wurde ein Bauantrag für o.g. Vorhaben eingereicht.

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

Verfahrensfreiheit nach Art. 57 BayBO liegt nicht vor.

Bei o.g. Vorhaben ist nicht eindeutig, ob es sich um Innenbereich nach § 34 BauGB oder Außenbereich nach § 35 BauGB handelt. Nach Absprache mit dem Landratsamt ist dieser Grenzfall vorab über eine Bauvoranfrage zu klären.

Die Gemeinde Denklingen vertritt die Auffassung, dass es sich um Außenbereich nach § 35 BauGB handelt; der Abstand zwischen den bestehenden Gebäuden ist einfach zu groß.

Daher kommt man bei Prüfung der Rechtmäßigkeit zu folgendem Schluss:

Der Flächennutzungsplan sieht für diese Gebietsart nach BauNVO Flächen für die Landwirtschaft vor.

Das Vorhaben ist nicht privilegiert. Es handelt sich somit um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Öffentliche Belange werden beeinträchtigt, da das Vorhaben u.a. den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht (§35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Ein Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB liegt nicht vor.

Die Erschließung wäre grundsätzlich möglich, aktuell aber nicht gesichert. Bei Teilung der Grundstücke, wie im Antrag ersichtlich, wäre die Sicherung über eine Dienstbarkeit erforderlich.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denklingen wird eingehalten.

Vorschlag zum Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen ist nicht zu erteilen.

Sollte das Landratsamt zu der Auffassung kommen, dass es sich um Innenbereich nach § 34 BauGB handelt ist die Gemeinde erneut nach § 36 BauGB zu beteiligen.