

Beschlussvorlage

01/2017/1010

Federführung:	Bauverwaltung	Datum:	14.11.2017
Bearbeiter:	Birgit Jost	AZ:	6024.02-1828

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	22.11.2017	öffentlich

Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Einbau einer Wohnung im best. landwirtschaftlichen Gebäude – Fl.Nr. 1373/3 Gemarkung Epfach – Römerau 2a

Sachverhalt:

Für die Fl.Nr. 1373/3 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.

Nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB kann der Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen, die vom Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt werden nicht entgegengehalten werden, dass o.g. öffentliche Belange beeinträchtigt werden.

Im Bereich Römerau 2 sind bereits 4 Wohnungen vorhanden. Durch die neu geplante Wohnung wird die Anzahl der Wohnungen im Außenbereich auf 5 festgelegt.

Durch das Landratsamt ist noch zu prüfen, ob das Anwesen Römerau 2/2a als eine Hofstelle angesehen werden muss. 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:

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Voraussetzung erteilt, dass es sich um eine zulässige weitere Wohneinheit handelt.

Anlagen:

Beschreibung des Vorhabens

Eingabeplan

Lageplan