

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>Vorlage- Nr:</b>	<b>VO/2014/0724-62</b>
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt: Referat 6		Aktenzeichen:	2291/13
		Datum:	06.02.2014
		Referent:	Beese Thomas
		Amtsleiter:	Stenglein Robert
		Sachbearbeiter:	Schmuck Günther
<b>Vorbescheid: Neubau von vier freistehenden Einfamilienhäusern mit Garage, Paradiesweg, Fl.Nr. 4341/3, Gemarkung Bamberg</b>			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
19.02.2014	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

### **I. Sitzungsvortrag:**

**Bauherr:** Lindner Liselotte

**Entwurfsverfasser:** Arch. Sonja Pelz-Lindner

### **Kurzbeschreibung:**

Es sollen 4 freistehende Einfamilienwohnhäuser errichtet werden. Jedes Haus ist erdgeschossig und mit einem ausgebauten Satteldach geplant. An jedem Haus soll auch noch eine Doppelgarage mit Satteldach angebaut werden.

*Größe des Bauvorhabens:*

Haus:	Breite: 12 m	Länge: 18 m	Höhe: 9 m
Garage:	Breite: 6 m	Länge: 6 m	Höhe: 5,5 m

Vorbescheid Art. 71 BayBO

bereits ausgeführt:  ja  nein  
 Antragseingang: 29.11.2013  
 vollständig: 11.12.2013

### **Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB**

Eines der vier antragsgegenständlichen Häuser liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 58 C, drei der vier Häuser liegen im Außenbereich! Hieraus resultiert eine aufgegliederte planungsrechtliche Beurteilung:

*Befreiung* von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr.: 58 C,  
 rechtsverbindlich seit: 30.11.1990  
 Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BauNVO): reines Wohngebiet

vorgesehene Abweichung:  
 Westlichstes Wohnhaus im Bereich einer festgesetzten privaten Grünfläche (Gartenland)

Das westlichste Wohngebäude liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 C, der hier eine

private Grünfläche für Gartenland ausweist. Für dieses Gebäude müsste eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden. Eine Befreiung ist aber nicht vertretbar, da die in § 31 Abs. 2 BauGB genannten Voraussetzungen nicht vorliegen. Weder erfordern Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung, noch ist die Abweichung städtebaulich vertretbar, noch führt die Durchführung des Bebauungsplanes, d.h. weiterhin Grünfläche, zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte.

und

- Außenbereich* (§ 35 BauGB) i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB für die drei anderen Wohnhäuser als sonstiges Vorhaben im Außenbereich

Die anderen drei beantragten Wohngebäude liegen im Außenbereich in einem geplanten Landschaftsschutzgebiet.

Das Vorhaben ist nicht privilegiert (§ 35 Abs. 1 BauGB). Bei den drei Gebäuden handelt es sich ein sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB. Sonstige Vorhaben können nur im Einzelfall zugelassen werden und nur dann, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind und außerdem die Erschließung gesichert ist.

Durch das Vorhaben sind öffentliche Belange beeinträchtigt, weil es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Grünfläche) und des Landschaftsplanes (Grünfläche) widerspricht (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 1 u. 2 BauGB).

Ferner werden öffentliche Belange beeinträchtigt, weil das Vorhaben Belange des Naturschutzes beeinträchtigt, s.u. (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 5 BauGB). Des Weiteren lässt das Vorhaben die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 7 BauGB). Außerdem ist die Erschließung nicht gesichert, da die Straße Paradiesweg bis heute nie erstmals hergestellt wurde und in dieser Straße weder Abwasserkanal noch Wasserleitungen liegen. Damit besteht zusätzlich die Gefahr unwirtschaftlicher Erschließungsaufwendungen (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 4 BauGB).

Folglich sind die drei geplanten Wohngebäude aus städtebaulicher Sicht nicht genehmigungsfähig. Auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann nicht in Aussicht gestellt werden, da das Vorhaben der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche widerspricht sowie eine ausreichende Erschließung nicht gesichert ist.

#### - Naturschutzrechtliche Beurteilung

Im antragsgegenständlichen Bereich befindet sich eine als schutzwürdiges Biotop kartierte Obstwiese (Stadtbiotopkartierung 1998, Biotop 217, TF 1). Der Leinritthang ab Paradiesweg soll nach politischer und planungsrechtlicher Maßgabe von weiterer Bebauung freigehalten werden (Landschaftsbild). Im FNP ist dieser Bereich als geplantes Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Eine Bebauung würde dieser Zielvorgabe widersprechen (Präzedenzfall!) und wird abgelehnt.

Der Antragstellerin wurde dieser Sachverhalt bereits am 15.04.2013 bei einem Ortstermin mit dem Umweltamt und dem Stadtplanungsamt dargelegt.

#### **Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:**

*Nachbarzustimmung:* Gemäß Antrag soll keine Nachbarbeteiligung durchgeführt werden.

*Kfz – Stellplätze:*

Erforderlich: 4                      anrechenbar: 0                      nachzuweisen: 4  
Nachweis auf Baugrundstück: 8

*Kinderspielplatz:*

nachgewiesen       nicht erforderlich       abzulösen

*Barrierefreiheit:*                       nicht erforderlich       nachgewiesen

*Bußgeldverfahren wurde eingeleitet*                       ja                       nein

**Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:**

Stadtdenkmal:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Einzeldenkmal:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
BLfD:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich

**II. Beschlussvorschlag**

Der Senat stimmt der Ablehnung des Antrages auf Vorbescheid zu.

**Anlage/n:**

**Verteiler:**

Bamberg, den 06.02.2014  
Baureferat

FB 6A: \_\_\_\_\_  
Bauer-Banzhaf

Amt 62: \_\_\_\_\_  
Stenglein

Thomas Beese

\_\_\_\_\_  
Schmuck