

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2010/1023-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt: Referat 6	Aktenzeichen: 2125/09 Datum: 27.05.2010 Referent: Lang Harald Amtsleiter: Stenglein Robert Sachbearbeiter: Krohn Dagmar	
Schrüffer Edgar Vorbescheid: Neubau eines Wohnhauses und einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle und einer Unterstellhalle, Würzburger Straße Fl. Nr. 3815/2 Ortsbesichtigung		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.06.2010	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem o.g. Grundstück ein eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Satteldach, eine Mehrzweckhalle und eine Unterstellhalle zu errichten. Er plant mit der vorgelegten Planung seinen landwirtschaftlichen Betrieb von der Würzburger Str. 28a. Fl.-Nr. 4001 zu verlagern.

Größe des Bauvorhabens:

	Breite:	Länge:	Höhe:
Wohnhaus:	11,00m	15,00m	ca. 8,45m
Mehrzweckhalle:	18,00m	30,00m	ca. 8,15m
Unterstellhalle:	8,10m	21,30m	ca. 4,14m

Vorbescheid Art. 71 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein
Antragseingang: 19.10.2009

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Außenbereich (§ 35 BauGB), Fläche für die Landwirtschaft, das Vorhaben ist privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr.1, öffentliche Belange werden jedoch beeinträchtigt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg vom 06.12.1996 ist das Grundstück Fl.-Nr. 3815/2 als Fläche für die Landwirtschaft sowie im dazugehörigen Landschaftsplan ebenso wie die südwestlichen Nachbargrundstücke als Vorbehaltsfläche für den Biotopausgleich dargestellt. Gemäß

Stadtratsbeschluss sollen mindestens 10% des Stadtgebietes als Biotopfläche erhalten bzw. ein Biotopflächenanteil von 20% des Stadtgebietes angestrebt werden. Für neue, noch zu schaffende Biotope kommen insbesondere die im Landschaftsplan dargestellten Biotopentwicklungsflächen in Betracht, wobei diese Entwicklungsflächen vornehmlich im Defizitgebieten hinsichtlich der Biotopausstattung liegen. Bauliche Maßnahmen auf diesen Vorbehaltsflächen für Biotopausgleich würden daher die ökologischen Probleme in den Defizitgebieten verstärken. Aus planungsrechtlicher Sicht stehen somit dem Vorhaben öffentliche Belange insofern entgegen, dass es den Darstellungen im Flächennutzungsplan, Teilplan Landschaftsplan widerspricht.

Weiterhin muss hinsichtlich der Lage des Vorhabens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3815/2 auf das Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereiches gem. § 35 Abs.5 BauGB hingewiesen werden. Das Baugrundstück liegt an einem weithin sichtbaren Südhang, so dass alle hierauf geplanten Gebäude zu das Landschaftsbild prägenden Elementen werden, die auch die Blickbeziehung zur Altenburg beeinträchtigen können. Die Entstehung einer Splittersiedlung ist hier unbedingt zu vermeiden.

Bereits zu einer gleich lautenden Voranfrage –AZ 1459/04 – konnte die baurechtliche Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: Der Antragsteller hat gemäß Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO auf Absehen von der Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag beantragt.

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 2 anrechenbar: / nachzuweisen: 2

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Besonderheiten:

Aus naturschutzfachlicher Sicht muss an der „bestehenden Baulinie südlich des Weges“ festgehalten werden, um eine weitere Zerstreung der Siedlung in diesem landschaftlich sensiblen Bereich zu vermeiden.

Nach wie vor präferiert der Naturschutz die Lücke zwischen Altgehöften und dem Hof Motschenbacher als Ansiedlungsort. Planungsamt und Umweltamt der Stadt Bamberg haben schon seit längerem ein Planungskonzept für die Fl.-Nr. 3960 in mehreren Varianten entwickelt, dem das Umweltamt als Naturschutzbehörde auf Grundlage der Beschlüsse des Naturschutzbeirates vom 28.Mai 2008 und 22.Mai 2006 zugestimmt hat.

Der neuerliche Antrag auf Vorbescheid auf der Fl.-Nr. 3815/2 ändert nichts an den fachlichen Bedenken der einzelnen Ämter sowie der negativen Beurteilung des Vorhabens. Aus Sicht der Verwaltung ist der Vorbescheidsantrag abzulehnen.

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

StadtDenkmal: ja nein

EinzelDenkmal: ja nein

Zustimmung der örtl. Denkmalpflege: ja nein nicht erforderlich

BLfD: ja nein nicht erforderlich

II. Beschlussantrag:

Der Senat stimmt der Ablehnung des Vorbescheides zu.

Anlage/n:

Verteiler:

Bamberg, den 27.5.2010
Baureferat

FB 6A: _____
Bauer-Banzhaf

Amt 62: _____
Stenglein

Harald Lang

Krohn