Fachbereich Bürgerservice und Zentrale Dienste
Az.: 022.31; 025.3210
Sachbearbeiter/in Frau Groß
Datum: 04.09.2024

MARXZELL
natürlich lebendig

Vorlage 42/2024-ö zur Sitzung des Gemeinderates am Dienstag, 17. September 2024

TOP-Nr.: 5

Beratung und Beschlussfassung über den Bauantrag (vereinfacht): Umnutzung eines bestehenden Nebengebäudes in Wohnraum auf dem Anwesen Marxzell, OT Burbach, Völkersbacher Str. 15, FlstNr. 146/1, 152

Sachverhalt:
Im Mai des vergangenen Jahres wurde erstmals diese Bauvoranfrage mit nachfolgend erläutertem Sachverhalt eingereicht.

Das Grundstück mit der FlstNr. 146/1 liegt im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan und richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Demnach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Das Bauvorhaben erstreckt sich zusätzlich auf das angrenzende Flurstück Nr. 152, welches im Außenbereich und Landschaftsschutzgebiet liegt.

Das Grundstück Nr. 146/1 hat eine Größe von 367 m² und ist bereits mit einem Wohnhaus und daran anschließendem Nebengebäude bebaut.

Der Anbau befindet sich auf dem Flurstück Nr. 152 mit einer Größe von 1.246 m² und liegt im Gewann Palmwiesen.

Mit der Planung soll weiterer Wohnraum entstehen, indem ein bisheriges Nebengebäude umgenutzt und umgebaut wird.

Laut Augenschein vor Ort ist das Bauvorhaben bereits realisiert.

Es sind vier Stellplätze und vier Fahrradstellplätze geplant.

Der Ortschaftsrat Burbach hat in seiner Sitzung am 29. Juni 2023 über die Bauvoranfrage beraten und dem Bauausschuss empfohlen, das Einvernehmen zu versagen.
Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18. Juli 2023 beschlossen, das Einvernehmen zu versagen.

Am 29. April 2024 ging beim LRA erneut diese Bauvoranfrage ein und wurde seitens der Bauherren mit Schreiben vom 05. Mai 2024 zurückgezogen.

Der Bauantrag (vereinfacht) für das selbige Vorhaben ging am 10. Mai 2024 beim LRA ein. Während der Sommerpause wurde das Gemeindliche Einvernehmen erneut versagt.

Seitens des LRA wird die Gemeinde mit Schreiben vom 20. August 2024 nun aufgefordert mitzuteilen, ob an der Versagung festgehalten wird.
Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Einvernehmen der Gemeinde nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden Gründen - vorliegend § 34 BauGB - versagt werden darf.

Nach Auffassung des LRA liegen keine Versagungsgründe vor.

Die Belange des Naturschutzes wurden von der Fachbehörde geprüft und stehen dem Bauvorhaben mit entsprechenden Nebenbestimmungen entgegen.

Des Weiteren ist das LRA der Auffassung, dass das Einvernehmen der Gemeinde rechtswidrig versagt wurde.
Das LRA bittet nun um Mitteilung, ob in Kenntnis dessen Rechtsauffassung an der Versagung des Einvernehmens festgehalten wird.

Beschlussvorschlag:
Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den o.g. durchgeführten Entscheidungen sowie von der Auffassung bzw. Mitteilung des LRA.
Der Gemeinderat versagt sein Einvernehmen zu diesem Bauantrag weiterhin.

gez. Sabrina Eisele
Bürgermeisterin

gez. Stephan Hirth
Fachbereichsleiter
Bürgerservice und Zentrale Dienste