

<b>Sachgebiet</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Amt 2 - Bauverwaltung	Herr Schultz

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss	26.10.2023	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

**Bauvoranfrage für ein Bauvorhaben im Grundstück Flur-Nr.: 167 in Obermögersheim**

**Anlagen:**

- Bva-EFH-Obermoegersheim-64\_1-Anschreiben
- Bva-EFH-Obermoegersheim-64\_2-Antragsformular
- Bva-EFH-Obermoegersheim-64\_3-Planskizzen
- Bva-EFH-Obermoegersheim-64\_4-Beispielfotos

**Sachverhalt:**

Mit Bauvoranfrage vom 13.10.2023 (Eingang per Post am 16.10.2023) beantragt der Bauherr einen Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses auf den rückwärtigen Grundstücksflächen des bestehenden Anwesens Obermögersheim 64, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 167.

Es wird geplant ein zweigeschossiges Einfamilienhaus im Toskana-Stil mit Garage und dazwischen angeordnetem Technikraum zu errichten. Die vorgesehenen Flächen sind aktuell im Eigentum der Eltern des Antragstellers.

Dieser führt aus, dass er die Problematik mit dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb und den entstehenden Emissionen kenne und akzeptiere.

In diesem Punkt muss darauf hingewiesen werden, dass, auch wenn aktuell ein Stall leer steht, eine zukünftige Viehhaltung mit zusätzlichen Emissionen jederzeit möglich ist. Das Grundstück befindet sich städtebaurechtlich im Dorfgebiet, in welchem neben forst- und landwirtschaftlichen Betrieben mit zugehörigen Wohnhäusern auch Kleinsiedlungsgebiete und sonstige Wohngebäude zulässig sind.

Die weitere Prüfung und Entscheidung wird in diesem Punkt durch das Landratsamt, ggf. unter Beteiligung weiterer TÖB, beurteilt werden.

Die Erschließung mit Wasser, Abwasser und Strom soll, mittels Dienstbarkeit gesichert, über das elterliche Grundstück geführt werden. Neue Hausanschlüsse müssen in der Straße hergestellt werden. Die Kosten müsste der Antragsteller tragen. Die Höhenlage des Kanals ist zu prüfen und im Bauantrag darzustellen.

Die verkehrliche Erschließung soll über den rückwärtigen Feldweg erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser nicht als öffentliche Straße ausgebaut bzw. gewidmet ist, d.h. der Bauwerber sich nicht auf die dauerhafte Zugängigkeit und den Zustand des Weges als öffentliche Erschließung berufen kann. (keine Beleuchtung, kein Winterdienst) Eine Zuwegung über das elterliche Anwesen zur Dorfstraße ist aus aktueller Sicht nicht darstellbar, da das Grundstück durch ein bestehendes Nebengebäude verbaut ist.

Grundsätzlich muss somit festgestellt werden, dass nach aktuellem Stand die Verkehrserschließung nicht gesichert ist und in diesem Gesichtspunkt die Bauvoranfrage nicht positiv beschieden werden kann.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss stimmt der Bauvoranfrage des Bauherrn auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Nebenraum in Obermögersheim 64, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 167, zu. Die Kosten für die zusätzlichen Anschlüsse im öffentlichen Bereich muss der Bauherr tragen.

Die Unterlagen werden ans LRA Ansbach, Sachgebiet 41, Bauverwaltung zur weiteren Prüfung und Beantwortung weitergeleitet.