

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Glück

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	02.12.2019	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Nähe Seckendorfer Hauptstraße, Fl.Nr. 1011, Gmkg. Roßendorf durch Christian Pfeiffer u. Tina Peter

Anlagen:

- Anfrage
- FNP
- Lagepläne 1-5
- Luftbild
- Luftbild mit Bestandsbeschreibung

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1011 soll ein Einfamilienwohnhaus errichtet werden. Mit dieser Bauvoranfrage werden 5 verschiedene Standortmöglichkeiten abgefragt. Auf dem Grundstück befinden sich aktuell Lagerflächen, Scheunen, nichtgenutzte Stallungen und Stellplätze für die Gaststätte „Zum grünen Tal“. Der landwirtschaftliche Betrieb soll durch den Hausbau keinerlei Beeinträchtigung erfahren, die Stellplätze sollen bestehen bleiben. Lediglich nicht genutzte Stallungen würden falls notwendig entfernt. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Standorte 1 und 2 sind aus Sicht der Verwaltung eindeutig dem Außenbereich zuzuordnen. Für die Standort-Varianten 3 - 5 müssten die vorhandenen Stallungen teilweise bzw. ganz entfernt werden. Die Bebauung würde jedoch an die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude anschließen. Inwieweit diese Standort-Varianten dem Außenbereich zuzuordnen sind, entscheidet letztlich das Landratsamt Fürth.

Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde:

Die Zufahrt ist nach Auffassung der örtlichen Straßenverkehrsbehörde gesichert und sollte im Falle der baurechtlichen Zulassung des angedachten Vorhabens über die Seckendorfer Hauptstraße und nicht über den am Seckendorfer Ortsrand verlaufenden Flurbereinigungsweg erfolgen. Erforderliche Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Stellungnahme der Gemeindewerke:

Die Entwässerung des Vorhabens ist gesichert. Hinweis zum Trennsystem: Oberflächenwasser muss vom Abwasser getrennt abgeleitet werden.

Stellungnahme der Dillenberggruppe:

Die Wasserversorgung ist gesichert. Das Grundstück hat bereits einen Anschluss. Die Löschwasserversorgung ist nicht gesichert.

Aus Sicht der Verwaltung sollte das Wohnhaus unter Berücksichtigung einzuhaltender Abstandsflächen so nah wie möglich an die vorhandene Bebauung anschließen. Eine landwirtschaftliche Privilegierung ist nicht gegeben.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, die Bauvoranfrage (gemeindliche BV Nr. 114/2019) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Durch die Bauvoranfrage soll ein möglicher Standort für ein Einfamilienhaus definiert werden. Die Beurteilung gemäß BauGB lässt den Schluss zu, dass das Vorhaben im Außenbereich errichtet werden soll (Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB). Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben, nach Auffassung des Ausschusses, nicht entgegen; ein Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist möglich. Die Löschwasserversorgung ist allerdings nicht gesichert. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen; die Hinweise der Straßenverkehrsbehörde zu beachten.

Eine abschließende Beurteilung erfolgt durch das Landratsamt.