

<b>Sachgebiet</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Bauamt	Frau Glück

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	02.12.2019	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Doppelhaushälften oder eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Nähe Stöckweg Fl.Nr. 812/49, Gmkg. Roßendorf durch Andrea u. Gerald Brauner

**Anlagen:**

FNP  
Lageplan  
Luftbild  
vorhandene Anschlüsse

**Sachverhalt:**

Auf dem neu vermessenen Grundstück Fl.Nr. 812/49, Gmkg. Roßendorf soll vorzugsweise ein Doppelhaus oder zumindest ein Einfamilienhaus errichtet werden. Das Wohnhaus soll im südlichen Drittel des Grundstücks realisiert werden, um die vorhandenen Obstwiesen weitestgehend zu erhalten. Die Zufahrt soll über den vorhandenen Weg über die Grundstücke Fl.Nr. 813/12 u. 813/13, Gmkg. Roßendorf erfolgen. Die Entwässerung soll ebenfalls über das Grundstück 813/13 erfolgen (Gemeindekanal); das Oberflächenwasser über den bereits vorhandenen Regenwasserkanal in den Grundstücken Fl.Nr. 812/49 u. 813/13. (sh. Skizze der Bauherren). Die betroffenen Grundstücke befinden sich alle im Familienbesitz bzw. sind Teileigentum der Antragsteller.

**Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde:**

Die Zufahrt ist nach Auffassung der örtlichen Straßenverkehrsbehörde derzeit nicht gesichert, weil kein direkter Anschluss an das öffentliche Straßennetz vorhanden ist. Ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht wäre erforderlich. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

**Stellungnahme der Gemeindewerke:**

Die Entwässerung des Vorhabens ist derzeit nicht gesichert, das Grundstück ist nicht erschlossen. Der Eigentümer muss die Kosten für die Erschließung im Rahmen einer Sondervereinbarung komplett übernehmen. Hinweis auf das Trennsystem: Oberflächenwasser muss vom Abwasser getrennt abgeleitet werden.

**Stellungnahme der Dillenbergruppe:**

Es handelt sich um ein Hinterliegergrundstück. Die Wasserversorgung ist derzeit nicht gesichert. Ein Anschluss ist u.U. über das Grundstück Fl.Nr. 813/13 möglich; eine entsprechende Dienstbarkeit wäre hierzu erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist nicht gesichert.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Grundstück ist dem Außenbereich zuzuordnen. Aus Sicht der Verwaltung wäre eine Genehmigung nur nach § 35 Abs. 2 BauGB möglich, da eine Privilegierung nicht gegeben ist. Zur Sicherung der Erschließung sind entsprechende Vereinbarungen mit den Gemeindewerken und der Dillenbergruppe bzw. die dingliche Sicherung der Zufahrt und der Leitungsrechte bis zur Einreichung eines Bauantrages nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze sind ebenfalls nachzuweisen.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, die Bauvoranfrage (gemeindliche BV Nr. 119/2019) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Durch die Bauvoranfrage soll die Möglichkeit einer Bebauung des Grundstücks geklärt 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. Die Erschließung ist grundsätzlich möglich, wenn entsprechende Vereinbarungen mit den Gemeindewerken und evtl. der Dillenbergruppe geschlossen werden und die dingliche Sicherung der Zufahrt bzw. der Leitungsrechte nachgewiesen wird. Die Löschwasserversorgung ist nicht gesichert. Die erforderlichen Stellplätze sind ebenfalls nachzuweisen.

Eine abschließende Beurteilung erfolgt durch das Landratsamt.