

Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Bauamt	Frau Heller		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	08.03.2021	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Roßendorf 9, Fl.Nr. 25, Gmkg. Roßendorf			
Anlagen:			
20210217_Luftbild			
Bauvoranfrage			
Innen_Außenbereich			

Sachverhalt:

Bei der Bauverwaltung wurde eine Bauvoranfrage für das Grundstück Roßendorf 9 eingereicht. Hier soll im südlichen Bereich die nicht mehr benötigte Maschinenhalle abgerissen werden und ein zweigeschossiges Einfamilienhaus (ca. 9 m x 10 m) entstehen.

Stellungnahme Zweckverband Dillenberggruppe:

Wasseranschluss ist möglich.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg:

Die Entwässerung ist nicht gesichert.
Eine Zustimmung zur Bauvoranfrage kann daher nicht erfolgen.

Aufgrund dieser Stellungnahme sollte der Bau- und Umweltausschuss in seiner nächsten Sitzung grundsätzlich über den Erlass einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erneut beraten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung zieht den innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an der letzten Wohnbebauung und somit ist dieser Bereich im Außenbereich. Es handelt sich nicht um ein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne des §35 Abs. 1 BauGB. Öffentliche Belange stehen nach Auffassung der Verwaltung einer Genehmigungsfähigkeit nach §35 Abs. 2 BauGB entgegen. Es entsteht eine weitere Ausdehnung des Ortsrandes nach Süden, während nördliche Teilflächen des Grundstückes näher an der vorhandenen Bebauung liegen.

Im FNP ist es als gemischte Baufläche gekennzeichnet.

Aufgrund mangelnder Erschließung kann das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag nicht in Aussicht gestellt werden.

Eine Vorlage an das Landratsamt Fürth hat keine Aussicht auf Erfolg.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, die Bauvoranfrage (gdl. 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 Grundstückes 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. Das Grundstück ist über die Ortsstraße erschlossen und kann **zwar an die Wasserversorgung angeschlossen werden; die Entwässerung ist jedoch nicht möglich**. Die erforderlichen Stellplätze sind ebenfalls nachzuweisen.

