

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Glück

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	12.04.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauantrag zur Nutzungsänderung des best. Stalles zu 3 Wohnungen auf dem Grundstück Roßendorf 46 (NEU 48), Fl.Nr. 22, Gmkg. Roßendorf

Anlagen:

20210323_Luftbild
20210324_Lageplan
Abstandsflächen
Ansichten
EG_OG
Grundrisse_Schnitt
Stellplatznachweis_Lageplan

Sachverhalt:

In 2020 wurde eine Bauvoranfrage (gdl. BV 10/20) vom Landratsamt (441-B-146/2020-GH/WH) grundsätzlich positiv beurteilt. Nach Aussage des Eigentümers sollte das Stallgebäude für den künftigen Hofnachfolger zu Wohnzwecken umgebaut werden. Genaue Planungsunterlagen lagen der Bauvoranfrage nicht bei. Das Landratsamt weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass der Löschwasserbedarf gesichert sein muss und die Stellplätze nach der Satzung des Marktes nachzuweisen sind.

Nach Aussage des damals beauftragten Ingenieurbüros ist für dieses Vorhaben mit 2 Wohneinheiten die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Roßendorf gesichert.

Die **heute vorliegende Planung** beinhaltet den Umbau des Stallgebäudes zu 3 Wohnungen. Die hierfür erforderlichen 7 Stellplätze werden nachgewiesen. Das Gebäude wird künftig unter der **Hausnummer 48** geführt.

Stellungnahme der Gemeindewerke:

Gemäß Stellungnahme Ingenieurbüro, kann die Kläranlage die drei beantragen Wohneinheiten aufnehmen.

Stellungnahme der Dillenbergruppe:

Ein Anschluss an die Wasserversorgung ist von der bestehenden Anschlussleitung des Anwesens Haus-Nr. 46 möglich. Die Löschwasserversorgung ist lediglich mit 27,0 m³/h für die Dauer von 2 Stunden gesichert. Gefordert werden für Wohnbebauung jedoch 48 m³/h. Die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Netz ist nur eine der in Betracht kommenden Möglichkeiten, die nachrangig neben den anderen Entnahmemöglichkeiten (Fließgewässer, Teiche, Brunnen, Zisternen, etc) in Anspruch zu nehmen ist.

Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde:

Das Grundstück ist über eine öffentlich gewidmete Ortsstraße erschlossen. Die Zufahrt ist nach Auffassung der örtlichen Straßenverkehrsbehörde gesichert. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 36/2021) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Außenbereich (Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB) realisiert werden. Durch die Ausführung des Vorhabens werden, nach Auffassung des Ausschusses, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Die ausreichende Erschließung (Straße, Wasser, Kanal) ist gesichert. Die Löschwasserversorgung ist durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Zisternen) zu sichern.

Die Hinweise der Gemeindewerke, Dillenbergruppe und der örtl. Straßenverkehrsbehörde sind zu beachten.

Die erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen.