

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Heller

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	05.07.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Pleikershofer Straße 99 (neu), Fl.Nr. 980/2, Gmkg. Steinbach

Anlagen:

20210621_Luftbild
Anschreiben
Entwurf Dienstbarkeit
FNP_23Änderung_Cadolzburg_Grünzug_südöstlich
Stellungnahme Landschaftsplanung
Stellungnahme RA

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 980/2, Gmkg. Steinbach soll ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von ca. 160 m² und einer Garage mit etwa 60 m² entstehen.

Die Zufahrt soll durch eine Verlängerung des Weges von der Pleikershofer Straße 100 aus erfolgen.

Das Grundstück liegt im Bebauungsplan Nr. 39a „Grünzug am südöstlichen Ortsrand“ und ist als private Grünfläche/ Obstgärten ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan war es als erhaltenswerte Streuobstwiese bzw. Obstgarten dargestellt mit geschütztem Landschaftsbestandteil (gem. Art. 12 BayNatSchG) sowie einem Biotopkartierung 33.05: kurze, aber dichte von Zwetschge und Rose durchsetzte Schlehenhecke. In 23. Änderung des FNP ist es als Gartenland dargestellt.

Der Antragsteller hat Stellungnahmen von einem Planungsbüro sowie einem Rechtsanwalt vorgelegt, die darlegen, dass man im Wege der Befreiung von den Festsetzung des Bebauungsplans evtl. zu einer Baugenehmigung kommen könnte. Im Vorfeld hat der Bauwerber Gespräche mit dem 1. Bürgermeister geführt. Dabei hat der Vorsitzende eindeutig zum Ausdruck gebracht, dass es auf Grund der „Vorgeschichte“ des Bebauungsplans Nr. 39a „Grünzug am südöstlichen Ortsrand“ mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit unmöglich ist diesen Bebauungsplan erneut zu ändern, um weiteres Baurecht zu ermöglichen.

Folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39a „Grünzug am südöstlichen Ortsrand“ sind nötig:

- private Grünfläche/ Obstgärten

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg - Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung ist nicht gesichert. Da sich das zu bebauende Flurstück nicht direkt am öffentlichen Trinkwassernetz befindet, muss der Bauherr die Kosten, die für den Anschluss an das Trinkwassernetz entstehen, selbst tragen. Weiter muss hierfür eine Sondervereinbarung nach §8 der Trinkwassersatzung vorzusehen.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Entwässerung:

Die Entwässerung ist nicht gesichert. Da sich das zu bebauende Flurstück nicht direkt am öffentlichen Kanal befindet, muss der Bauherr die Kosten, die für den Anschluss an das Kanalnetz entstehen, selbst tragen. Weiter ist hierfür eine Sondervereinbarung nach §7 der Entwässerungssatzung vorzusehen.

Die Entwässerung kann durch den Anschluss an die privat betriebene Druckleitung in der Pleikershofer Straße erfolgen. Dies muss technisch und rechtlich geprüft werden.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Stromversorgung:

Das Grundstück ist nicht erschlossen. Der Hausanschluss kann in der Pleikershofer Straße errichtet werden. Die Kosten hierfür trägt der Bauherr.

Nach dem es in der Vergangenheit immer wieder zu unterschiedlichen Auffassungen zwischen der Rechtsauffassung des Landratsamtes und der Auffassung der Bauverwaltung des Marktes Cadolzburg kam, ob ein Befreiungstatbestand gegeben ist oder die Grundzüge der Planung berührt sind, die eine Bebauungsplan Änderung erfordern, wird Vorgeschlagen, das Baugesuch dem Landratsamt Fürth zur Prüfung vorzulegen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhaus (gdl. BV Nr. 79/2021) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39a „Grünzug am südöstlichen Ortsrand“ (Beurteilung nach § 30 BauGB), dem Landratsamt Fürth zur Prüfung vorzulegen.

Das Baugrundstück ist über die „Pleikershofer Straße“ erschlossen und kann an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten!