

---

<b>Sachgebiet</b> Bauamt	<b>Sachbearbeiter</b> Frau Bonath
-----------------------------	--------------------------------------

---

<b>Beratung</b> Bau- und Umweltausschuss	<b>Datum</b> 08.01.2024	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

---

**Betreff**

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses  
auf dem Grundstück Gonnersdorf 8a (neu), Fl.Nr. 368/1, Gmkg. Roßendorf

**Anlagen:**

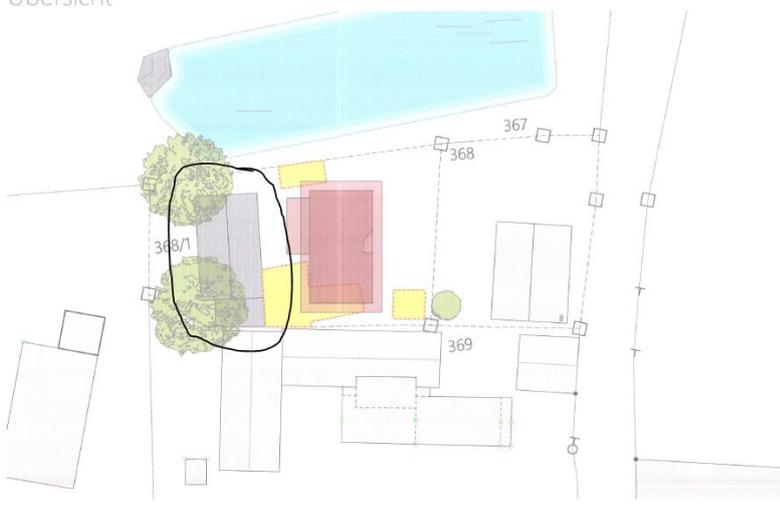
- 20231214\_Luftbild
  - B\_Ansichten\_Lageplan\_Übersicht\_Schnitt\_Grundrisse
  - B\_Bauantrag\_Baubeschreibung\_Berechnung\_Dienstbarkeit\_Kataster\_Erhebungsbogen
  - B\_Stell\_LRA\_Bauanfrage
- 

**Sachverhalt:**

Im Rahmen einer Bauvoranfrage im Sommer 2022 wurde die Bebauung des Grundstücks bereits geklärt. Die Bauanfrage bezog sich jedoch auf die Nutzungsänderung der im nachfolgenden Plan eingekreisten Scheune.

1:100

Übersicht



Das Landratsamt hat hierbei die Beurteilung des Grundstücks und damit die Wohnnutzung im Rahmen des § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben im Außenbereich) in Aussicht gestellt. Hinweise des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie des Denkmalschutzes wurden in die Stellungnahme des Landratsamtes vom 16.01.2023 aufgenommen. Diese sind zu berücksichtigen. Die Stellungnahme liegt der Beschlussvorlage bei.

Denkmalschutzatlas:



Der Standort des neuen Wohnhauses beurteilt sich somit ebenfalls nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Die Dienstbarkeit für die Erschließung des Grundstücks ist derzeit in Bearbeitung. Es wird davon ausgegangen, dass die Fertigstellung durch den Notar bis Ende 2023 möglich ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben fügt sich nach Auffassung der Verwaltung bezüglich der GRZ und GFZ sowie auch der Art der Bebauung (Wohnnutzung) in die umliegende Bebauung ein. Der Baustil (zwei Vollgeschosse mit flach geneigtem Dach) ist kein Aspekt des sich Einfügens. Grundsätzlich hätte die Bauverwaltung die Umnutzung der bestehenden Scheune aus städtebaulichen Gründen bevorzugt.

Aufgrund der Größe des Grundstücks ist davon auszugehen, dass gem. der Anlage zur Stellplatzsatzung 3 Stellplätze erforderlich sind. 2 Stellplätze werden lt. Beschreibung nachgewiesen.

Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Kanal):

Das Grundstück gilt als nicht erschlossen. Das Grundstück kann über eine Sondervereinbarung erschlossen werden, dabei müssen die kompletten Kosten vom Eigentümer übernommen werden. Um die nötigen Grunddienstbarkeiten hat sich der Eigentümer selbst zu kümmern

Stellungnahme der Dillenberggruppe (Wasser):

Es besteht nach §4 WAS kein Anschlussrecht für dieses Grundstück. Bei Vorlage einer Gestattung für das Grundstück Flnr. 368, Gmkg. Roßendorf ist ein Anschluss technisch möglich. Es ist in jedem Fall ein „Antrag auf Anschluss an die Wasserversorgung“ zu stellen.

Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde:

Die Dienstbarkeit für die Erschließung des Grundstücks mit der Flur-Nr. 368/1 über das Grundstück mit der Flur-Nr. 368 ist in Arbeit. Diese Dienstbarkeit wird nachgereicht und ist Voraussetzung für die gesicherte Erschließung.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss den vorliegenden Bauantrag (gdl.BV Nr. 2023/83) zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Das Vorhaben soll im Außenbereich errichtet werden (Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB). Durch die Ausführung oder Benutzung des Vorhabens werden nach Auffassung des Ausschusses, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Die ausreichende Erschließung ist gesichert. Hierzu sind die Stellungnahmen der Gemeindewerke Cadolzburg, des Zweckverbandes Dillenberggruppe und der

Straßenverkehrsbehörde zu beachten. Das Vorhaben wird durch die Ortsstraße in Gonnersdorf erschlossen.  
Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.