

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Bonath		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 08.01.2024	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Nähe Schwalbenstraße, Fl.Nr. 811/25, Gmkg. Steinbach			
Anlagen: 20231129_Luftbild B_Anfrage			

Sachverhalt:

Im Rahmen der Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob das Grundstück im Rahmen des § 34 BauGB (innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles) bebaut werden kann.

Das Grundstück liegt nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 55 „Schwalbenstraße“.

Die Bebauung auf der nördlichen Straßenseite der Schwalbenstraße endet in diesem Bereich mit der Hausnummer 18. Somit endet auch der im Zusammenhang bebaute Ortsteil mit Hausnummer 18.



Stellungnahme der Verwaltung:

Grundsätzlich endet die Abgrenzung des Innen-/Außenbereich mit der letzten Bebauung. Dies bedeutet: mit der Schwalbenstraße 18. Es ist dabei unerheblich, dass der Geltungsbereich des gegenüberliegenden Bebauungsplanes Nr. 55 weiter in den Westen ragt. Eine tatsächliche Bebauung ist auch im westlichen Bereich des Bebauungsplanes aufgrund der Festsetzungen nicht möglich.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche angrenzend an den Wald dargestellt. Eine Genehmigung der Bebauung nach § 35 Abs. 2 BauGB ist somit nicht möglich, da öffentliche Belange – die Festsetzung des FNP – dagegensprechen.



Ein positiver Bescheid des Landratsamtes Fürth aus dem Jahr 1983 zur Errichtung eines Wohnhauses hat auf die heutige Beurteilung keine rechtliche Wirkung mehr. Die Beurteilungskriterien bezüglich Innen-/Außenbereich haben sich zwischenzeitlich geändert.

Stellungnahme GWC (Kanal):

Das Grundstück ist nicht erschlossen. Ob und wie ein Anschluss zu realisieren ist muss geprüft werden. Sollte ein Anschluss möglich sein, muss eine Sondervereinbarung geschlossen werden. Die Kosten für den Anschluss müssen Komplette vom Eigentümer übernommen werden.

Stellungnahme GWC (Wasser):

Wasser- und Löschwasserversorgung ist gesichert. Die Vorgabe des WSG-VO sind zu beachten.

Stellungnahme Straßenverkehrsbehörde:

Die Zufahrt ist gesichert.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage (gdl. BV-Nr. 2023/73) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wachendorf errichtet werden (Beurteilung nach § 34 BauGB). Das Grundstück ist über die „Schwalbenstraße“ erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die Stellungnahmen der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.