

<b>Sachgebiet</b> Bauamt	<b>Sachbearbeiter</b> Frau Zappe		
<b>Beratung</b> Bau- und Umweltausschuss	<b>Datum</b> 08.04.2024	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung
<b>Betreff</b> Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Nähe Zautendorf 26, Fl.Nr.1110, Gmkg. Deberndorf			
<b>Anlagen:</b> 20240304-Luftbild B-Anschreiben FNP_Zautendorf Lageplan (2)			

**Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1110, Gmkg. Deberndorf soll ein Einfamilienhaus in Form eines einstöckigen Bungalows, nicht unterkellert, mit den Maßen 11x13 m und eine Doppelgarage errichtet werden.

Hierzu wurden als in Frage kommende Standorte eine Positionierung im nordwestlichen Bereich des Grundstückes (Standort 1 – rot) oder im südwestlichen Bereich des Grundstückes (Standort 2 – grün) vorgeschlagen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünland – Erhaltung eines wertvollen Teils der offenen Kulturlandschaft dargestellt.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Nach Auffassung der Verwaltung sind beide Standorte dem Außenbereich zuzuordnen. Öffentliche Belange - Darstellung FNP - stehen der Bebauung entgegen.

**Stellungnahme der Dillenbergruppe:**

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 1110 Gmkg. Deberndorf ist bereits mit einem Wasseranschluss erschlossen. Ein weiterer Anschluss müsste in vollem Umfang vom Eigentümer erstattet werden. Es ist beim Zweckverband ein „Antrag auf Anschluss an die Wasserversorgung“ zu stellen.

**Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Abwasser):**

Auf dem Grundstück ist bereits ein Kanalanschluss vorhanden, die Kosten für eine zweiten Anschluss müssen komplett vom Eigentümer übernommen werden. Sollte das Grundstück geteilt werden, könnte es sein, dass das Grundstück als nicht erschlossen gilt.

**Stellungnahme der örtl. Straßenverkehrsbehörde:**

Die Zufahrt ist nach Auffassung der örtl. Straßenverkehrsbehörde gesichert.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Die verkehrsmäßige Erschließung **innerhalb** der Ortsdurchfahrt **muss** über die Fl.Nr. 1098 erfolgen.

**Vorschlag zum Beschluss:**

**Beschluss 1 – Standort 1:**

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss die Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 2024/17) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. 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; die ausreichende Erschließung ist gesichert.

Die Hinweise der Dillenberggruppe, der Gemeindewerke und der örtl. Straßenverkehrsbehörde sind zu beachten. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Eine abschließende Beurteilung erfolgt durch das Landratsamt.

Beschluss 2 – Standort 2:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss die Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 2024/17) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. 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; die ausreichende Erschließung ist gesichert.

Die Hinweise der Dillenberggruppe, der Gemeindewerke und der örtl. Straßenverkehrsbehörde sind zu beachten. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Eine abschließende Beurteilung erfolgt durch das Landratsamt.