

|  |                                     |                                 |                                      |
|--|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Sachgebiet</b><br>Bauamt  | <b>Sachbearbeiter</b><br>Frau Simon |                                 |                                      |
| <b>Beratung</b><br>Bau- und Umweltausschuss  | <b>Datum</b><br>02.12.2024          | <b>Behandlung</b><br>öffentlich | <b>Zuständigkeit</b><br>Entscheidung |
| <b>Betreff</b><br>Bauantrag zur Aufstockung eines Vollgeschosses auf das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Gonnersdorf 17, Fl.Nr. 361, Gmkg. Roßendorf  |                                     |                                 |                                      |
| <b>Anlagen:</b><br>14_Bauantrag_Löschwasserversorgung<br>B-Abstandsflaechen<br>B-Ansichten<br>B-antrag_bau (2)<br>B-Bauvoranfrage 2020<br>B-Lageplan Bestand<br>B-Lageplan Neu<br>B-Stellplatznachweis<br>B-Stellungnahme Dillenberggruppe<br>B-UGEGOG_Schnitte<br>Fotos<br>Luftbild |                                     |                                 |                                      |

**Sachverhalt:**

Das Grundstück Gonnersdorf 17 befindet sich weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

Für das Grundstück wurde im Jahr 2020 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage eingereicht. Mit Bescheid vom 05.05.2020 teilte das Landratsamt mit, dass das Grundstück sich im Außenbereich befindet. Die Bauvoranfrage wurde nach § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt, da Gründe für eine Privilegierung nach § 35 Abs 1 BauGB nicht vorliegen. Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als „Ackerfläche“ ausgewiesen, somit widersprach das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Die geplante Aufstockung eines Vollgeschosses auf das bestehende Wohnhaus ist nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Zusätzlich zur Einschätzung aus 2020 widerspricht die Aufstockung § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB, der eine Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen zulässt. Durch die Aufstockung würde eine dritte Wohneinheit entstehen.

**Stellungnahme der Dillenberggruppe**

Ein Wasseranschluss ist vorhanden. Für die Erweiterung des Gebäudes ist beim Zweckverband ein „Antrag auf Anschluss an die Wasserversorgung“ (Änderung) zu stellen.

Die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung beträgt bei maximaler Entnahmemenge bei 1,5 bar 39,1 m³/h.

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

Die Entwässerung ist gesichert.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Markt Cadolzburg beurteilte die Errichtung des bestehenden Wohnhauses, welches nun erweitert werden soll, mit Schreiben vom 14.09.1976 (Beschluss des Gemeinderates vom 06.09.1976) nach § 34 BauGB. Das Landratsamt Fürth erließ den Baugenehmigungsbescheid mit Schreiben vom 16.09.1976.

Durch die geringere Dachneigung von 22° liegt die künftige Firsthöhe durch die Aufstockung ca. 1,0 m höher als zur bisherigen Firsthöhe.

~~Die Löschwasserversorgung ist auf der Fl.Nr. 361, Gmkg. Roßendorf nicht gesichert. Die maximale Entnahmemenge bei 1,5 bar muss mindestens 48 m<sup>3</sup>/h betragen.~~

Zum Thema „Löschwasser“ ging in der Bauverwaltung am 28.11.2024 eine Mail vom Architekten ein: Es wurde in die Berechnung des Löschwasserbedarfs der vorhandene (Lösch-)Teich mit einbezogen. Die Differenz von gefordertem Bedarf (48,0 m<sup>3</sup> / h) und dem vorhandenem Bedarf laut Dillenberggruppe (39,1 m<sup>3</sup> / h) von 8,9 m<sup>3</sup> / h in Relation zu dem Volumen des (Lösch-) Teichs von 64 m<sup>3</sup> ergibt bei einer Komplettenahme eine Sicherung von 7 Stunden. Gefordert ist eine Sicherung für mindestens 2 Stunden. Die Löschwasserversorgung ist somit gesichert.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 2024/95) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Außenbereich errichtet werden (Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB). Durch die Ausführung des Vorhabens werden nach Auffassung des Ausschusses öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt.

Die Hinweise des Zweckverbandes Dillenberggruppe sind zu beachten.

Die erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen.