

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Simon		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 07.04.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauvoranfrage Nutzungsänderung einer Bestandsimmobilie auf dem Grundstück Eichengarten 1, Fl.Nr. 905/1, Gmkg. Cadolzburg			
Anlagen: B-Auskunft LRA aus 2018 B-Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung einer Bestandsimmobilie im Außenbereich Grundrisse Luftbild			

Sachverhalt:

Für das Grundstück Eichengarten 1, Fl.Nr. 905/1, Gmkg. Steinbach wurde eine Nutzungsänderung beantragt. Änderung von 3 Wohneinheiten in 2 Wohneinheiten und gewerbliche Nutzung (Online-Handel).

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 905/1, Gmkg. Steinbach, befindet sich weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gemäß § 30 des Baugesetzbuches (BauGB) noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB).

Es befindet sich somit im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, da Gründe für eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB hier 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.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange (§35 Abs. 3 BauGB) liegt hier jedoch insbesondere vor, da das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Cadolzburg widerspricht (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Dieser weist das fragliche Grundstück als „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ aus.

Ferner liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB vor, da das Bauvorhaben die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist somit nicht gegeben.

Das Landratsamt Fürth kam bei einer ähnlich gelagerten Anfrage zur Nutzungsänderung mit Schreiben vom 17.04.2018 zur gleichen Einschätzung.

Stellungnahme N-Ergie:

Zu dem Bauvorhaben erhebt die N-Ergie grundsätzlich keine Einwände, da bei plangerechter Ausführung keine Anlagen der N-Ergie Netz GmbH berührt werden.

Stellungnahme Gemeindewerke (Wasser):

Die Wasserversorgung ist gesichert. Die Löschwasserversorgung liegt bei 48 m³/h.

Stellungnahme der örtlichen Straßenverkehrsbehörde:

Die Zufahrt ist nach Auffassung der örtlichen Straßenverkehrsbehörde gesichert.

Die örtliche Verkehrsbehörde geht davon aus, dass ein Geh- und Fahrrecht besteht, da bereits ein Wohnhaus errichtet wurde.

Stellungnahme Gemeindewerke (Abwasser):

Die Entwässerung des Vorhabens ist gesichert (Mischsystem).

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss die Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 2025/9) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag / Nutzungsänderung in Aussicht zu stellen.

Das Vorhaben soll im Außenbereich errichtet werden (Beurteilung nach § 35 Abs. 3 BauGB). Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben, nach Auffassung des Ausschusses, nicht entgegen; die ausreichende Erschließung ist gesichert.