

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Simon		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 06.10.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauantrag zur Wohnhauserweiterung auf dem Grundstück Roßendorf 39, Fl.Nr. 70 und 126/1, Gmkg. Roßendorf			
Anlagen: B-Ansichten_Schnitt B-Bauantrag B-Grundriss EG B-Grundriss OG B-Lageplan Luftbild Plan Einbeziehungssatzung			

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Roßendorf 39, Fl.Nr. 70 und 126/1, Gmkg. Roßendorf soll eine Wohnhauserweiterung in östliche Richtung erfolgen. Geplant ist im Erdgeschoss die Erweiterung um zwei Räume mit Satteldach. Im Dachgeschoss soll eine Terrasse entstehen.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für Landwirtschaft“ gekennzeichnet. Auch die bereits bebaute Fläche. In der Planung zur Ortsabrundungssatzung Roßendorf ist geplant, einen Teil des Grundstückes Fl.Nr. 70 dem Innenbereich zuzuordnen. Mit Erstellung der Einbeziehungssatzung Roßendorf ist geplant, das Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 70 dem Innenbereich zuzuordnen (siehe beil. Plan). Die Grenze zum Außenbereich ist die Hauskante im Osten.

Der geplante Anbau im Osten liegt folglich im Außenbereich. Das Vorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Laut dem Flächennutzungsplan ist das betroffene Areal im östlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Die Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB.

Eine Privilegierung nach § 35 Abs 1 BauGB ist nicht zu erkennen. Nach § 35 Abs 2 und 3 BauGB ist das Vorhaben ebenfalls nicht zulässig, da öffentliche Belange (Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans) beeinträchtigt werden.

Im Zuge der Erstellung der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Roßendorf haben die Grundstücksbesitzer den Antrag eingereicht, auch den Bereich für den geplanten Anbau dem Innenbereich zuzuordnen. Die Antragsteller haben den Bauantrag direkt eingereicht, ohne zuvor im Bauamt abzuklären, ob das Vorhaben aufgrund der in Bearbeitung befindlichen Satzung überhaupt zulässig wäre. Solange die Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Roßendorf nicht abgeschlossen ist, kann über den Anbau keine positive Entscheidung getroffen werden. Die Entscheidung ist bis zum Abschluss der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung zurückzustellen.

Stellungnahme Dillenbergruppe:

Von Seiten der Dillenbergruppe bestehen keine Einwände. Für den Anbau und die Erweiterung ist beim Zweckverband ein „Antrag auf Anschluss an die Wasserversorgung“ zu stellen.

Stellungnahme der örtlichen Straßenverkehrsbehörde:

Die vorhandene Zufahrt ist gesichert. Die Grundstückszufahrt hat eine angemessene Breite, ist befahrbar und liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Stellungnahme der N-Ergie Netz GmbH:

Zu der geplanten Wohnhauserweiterung erheben wir grundsätzlich keine Einwände, da bei plangerechter Ausführung keine Anlagen der N-Ergie Netz GmbH berührt werden.

Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Entwässerung):

Die Entwässerung des Vorhabens ist gesichert (Mischsystem).

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 2025/57) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Außenbereich ausgeführt werden (Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB). Durch die Ausführung oder Benutzung des Vorhabens werden, nach Auffassung des Ausschusses, öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt.

Die Stellplätze sind nachzuweisen.