

<b>Sachgebiet</b>	<b>Sachbearbeiter</b>		
Bauamt	Frau Heller		
<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	08.03.2021	öffentlich	Entscheidung
<b>Betreff</b>			
Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines Hotel- und Gaststättenbetriebs in Wohnungen, sowie Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Dorfstr. 11, Fl.Nr. 844, 1137/4, Gmkg. Steinbach			
<b>Anlagen:</b>			
20210218_Luftbild			
20210304_Einwände_Nachbar			
Anschreiben			
FNP			
Lageplan			

**Sachverhalt:**

Für die Dorfstraße 11 liegt uns eine Bauvoranfrage zu einer Nutzungsänderung des Hotel- und Gaststättenbetriebes in ein Mehrfamilienwohnhaus (Fl.Nr. 844) vor.

Auf dem Grundstück, das bisher als Parkplatz (Fl.Nr. 1137/4) genutzt wird, soll ein neues Mehrfamilienwohnhauses errichtet werden. Dieses Grundstück ist im Flächennutzungsplan als öffentliche Parkfläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Des weiteren verläuft ein Fußweg am Feuerweiher und Feuerwehrhaus über die Fl.Nr. 1137/4 in Richtung Osten zur Straße „Am Feuerweiher“. Daher ist dieses Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen.

Die entsprechenden Stellplätze, nach der aktuellen Stellplatzsatzung, müssen auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden.

**Stellungnahme örtl. Straßenverkehrsbehörde:**

Die Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 844 ist nach Auffassung der örtlichen Straßenverkehrsbehörde von der Dorfstraße her gesichert. Die ausreichende Anzahl der Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Nach der aktuellen Eintragungsverfügung des gemeindlichen Straßenbestandsverzeichnisses führt die Straße „Am Feuerweiher“ (früher Federleinsweg) (öffentlich gewidmete Straße) u.a. durch das Grundstück Fl.Nr. 1137/4 Gmkg. Steinbach. Das würde nach den vorliegenden Bauplanunterlagen bedeuten, dass die Straße in etwa zwischen dem geplanten Mehrfamilienhaus verläuft.

Um die Angelegenheit für die Zukunft sinnvoll zu klären, wäre eingangs im dortigen Umfeld eine Ordnung im Straßenverlauf herbeizuführen mit gleichzeitiger Lösung der Eigentumsverhältnisse.

**Stellungnahme Wasserbeschaffungsverband Egersdorf:**

Die Wasserversorgung ist gesichert, die Löschwasserversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h ist durch das bestehende Wassernetz nicht gesichert; durch eine Löschwasserentnahme von dem in der Nähe befindlichen Löschwasserweiher ist die Versorgung jedoch gesichert.

**Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Entwässerung:**  
**Liegt noch nicht vor.**

Auf die vom nachbarlichen landwirtschaftlichen Betrieb vorgebrachten Einwände wird verwiesen.

**Vorschlag zum Beschluss Nutzungsänderung Dorfstr. 11:**

Der Ausschuss beschließt, die Bauvoranfrage für die Nutzungsänderung eines Hotel- und Gaststättenbetriebs in Wohnungen (gdl. BV Nr. 18/2021) **grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen.** Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Egersdorf errichtet werden (Beurteilung nach § 34 BauGB). Es fügt sich nach Auffassung des Ausschusses, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Grundstück ist über die „Dorfstraße“ erschlossen und kann **vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeindewerke Cadolzburg** und des Wasserbeschaffungsverband Egersdorf an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Eine abschließende Beurteilung erfolgt durch das Landratsamt.

**Vorschlag zum Beschluss Neubau Mehrfamilienhaus Fl.Nr. 1137/4:**

Der Ausschuss beschließt, die Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 18/2021) **grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen.** Durch die Bauvoranfrage soll die Möglichkeit einer Bebauung des Grundstücks geklärt werden. 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 **vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeindewerke Cadolzburg** und des Wasserbeschaffungsverband Egersdorf möglich. Die erforderlichen Stellplätze sind ebenfalls nachzuweisen.

Eine abschließende Beurteilung erfolgt durch das Landratsamt.