

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/028/2021**

Referat:	Baureferat	Datum:	31.08.2021
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	78/2021
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	09.09.2021	öffentlich

**Nutzungsänderung einer Garage zu Wohnräumen mit Neubau einer Gebäudeverbindung sowie Abbruch eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Kanalschleuse 62/Röthenbach Nähe Gemeindeverbindungsstraße Röthenbach b.St.W. - Feucht**

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Baugrundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet und grenzt an die Einzelbaudenkmäler Schleuse 62 und den Ludwig-Donau-Main-Kanal an.

Das ehemalige Schleusenwärterhaus ist nicht in die Denkmalliste eingetragen und wird von den Antragsstellern bereits als Wohnhaus genutzt. Es soll an moderne Wohnverhältnisse angepasst werden. Dazu möchten die Bauherren die bestehende Garage zu Wohnräumen umbauen und diese über einen kleinen Zwischenbau mit dem eingeschossigen Schleusenwärterhaus verbinden. Das alte Stallgebäude soll abgebrochen werden.

Das Vorhaben ist nicht privilegiert (§ 35 Abs. 2 BauGB). Das Vorhaben kann zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und liegt im Landschaftsschutzgebiet. Geringfügige Erweiterungen sind gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB jedoch bei zulässigerweise errichteten Wohngebäuden in geringem Umfang unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse dennoch möglich. Naturschutz- sowie auch denkmalschutzrechtliche Belange werden vom Landratsamt Roth im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Eine Vorabfrage bei der Unteren Denkmalschutzbehörde hat ergeben, dass gegen das Vorhaben keine größeren Bedenken oder Einwände bestehen.

Einem vergleichbaren Antrag auf Vorbescheid wurde seitens des Landratsamtes Roth im Jahr 2003 ein positiver Bescheid erteilt. Seinerzeit wurde die Erschließung des Grundstücks auch über einen Erschließungsvertrag geregelt. Der Umbau wurde jedoch seinerzeit nicht realisiert.

Dem Vorhaben sollte das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Finanzierung:**

./.

**Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**

Antragsunterlagen (liegen in den Fraktionssitzungen vor)

Kanalschleuse 62 Auszug Flächennutzungsplan M 1 zu 1000

Kanalschleuse 62 Lageplan Bauvorhaben

Kanalschleuse 62 Luftbild M 1 zu 1000

Kanalschleuse 62 Luftbild M 1 zu 2500 mit Beschriftung

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister