

Sachgebiet: Bauamt
Sachbearbeiter: Frau Bonath

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	08.01.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff: Bauvoranfrage zur Bebaubarkeit auf dem Grundstück Egersdorfer Str. 40, Fl.Nr. 875/5, Gmkg. Steinbach

Anlagen:
20231206_Luftbild
B_20231206_Email
Katasterauszug 20201029

Sachverhalt:

Im Rahmen der Bauvoranfrage soll die weitere Bebaubarkeit des Grundstücks Egersdorfer Str. 40 geklärt werden. Das Grundstück ist derzeit mit einem Haus im nördlichen Teil – direkt an der Egersdorfer Straße – bebaut.

Auf dem benachbarten Grundstück sind Doppelhäuser auch in zweiter und dritter Baureihe genehmigt. Weiter östlich sieht der Bebauungsplan Nr. 32 „Zur Hornau“ eine nähere Bebauung zur Gleisanlage vor.



Für die Grundstückseigentümer stellt sich nun die Frage, ob die südliche Bebauungsgrenze der Fl.Nr. 875/18 und die südliche Grenze des Bebauungsplans auch die „südliche Baugrenze“ ihres Grundstücks darstellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Seitens der Bauverwaltung des Marktes Cadolzburg wurde 2004 versucht, die westlich gelegene Fläche 875/15 Gmkg. Steinbach durch eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Die ersten Schritte des Bauleitplanverfahrens wurden bereits durchgeführt. Der damalige Grundstückseigentümer des Anwesens wollte sich an diesem Bauleitplanverfahren nicht beteiligen.

Im Laufe des Verfahrens hat sich jedoch auch herausgestellt, dass sich eine Genehmigungsfähigkeit aufgrund von Lärmimmissionen und einer evtl. Definition als Mischgebiet als sehr schwierig bzw. als nicht durchführbar erweist. Das Verfahren wurde daher eingestellt. Der Marktgemeinderat hat daher Ende 2005. beschlossen, für den Bereich nördlich der Egersdorfer Straße evtl. einen Bebauungsplan aufzustellen, der auch die Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Gewerbebetriebs in der Egersdorfer Straße berücksichtigt. Dieses Verfahren wurde jedoch nicht weiter durchgeführt.

Die Wohnhäuser Egersdorfer Straße 38 a und 38 b wurden im Hinblick auf die künftige Satzung nach § 34 BauGB im Sommer 2004 genehmigt. Für die Haus-Nrn. 38/ c und d lag bereits 2003 eine Baugenehmigung vor. Eine weitere südlichere Bebauung wurde trotz aller Anstrengungen des Antragstellers abgelehnt.

Seitens der Bauverwaltung wird daher vorgeschlagen ca. 1.000 m² südlich des bestehenden Wohnhauses noch als innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles anzusehen und nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es handelt sich hierbei um keine zu große Baulücke („Innenbereich im Außenbereich“). Bezüglich evtl. auftretender Immissionen des südlich gelegenen Gewerbebetriebs ist ein ausreichender Abstand eingehalten.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als „Mischgebiet“ dargestellt. Seitens der Verwaltung wäre daher auch eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben im Außenbereich) denkbar.

Stellungnahme GWC (Kanal):

Grundsätzlich ist eine weitere Wohnbebauung möglich. Jedoch ist für jedes Grundstück nur ein Anschluss vorgesehen, ob der bereits vorhandene Anschluss ausreichend ist, muss vom Eigentümer geprüft werden. Sollte ein weiterer Anschluss nötig sein muss eine Sondervereinbarung geschlossen werden, die kompletten Kosten sind vom Eigentümer zu tragen. Inwieweit eine Rückhaltung oder eine Versickerung des Oberflächenwassers notwendig ist, kann erst geprüft werden, wenn ein genauer Plan der zukünftigen Bebauung bekannt ist. Sollte das Grundstück geteilt werden, muss erneut geprüft werden ob das Grundstück weiterhin als erschlossen gilt.

Stellungnahme GWC (Wasser):

Das Grundstück ist erschlossen. Jede Wohneinheit die gebaut wird, benötigt einen separaten Trinkwasserhausanschluss. Die Kosten für die weiteren Trinkwasserhausanschlüsse müssen 100% vom Eigentümer getragen werden.

Stellungnahme Straßenverkehrsbehörde:

Die Zufahrt ist gesichert.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage (gdl. BV-Nr. 2023/77) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag für eine Teilfläche des

Grundstücks in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Cadolzburg errichtet werden (Beurteilung nach § 34 BauGB). Eine weitere Teilfläche von ca. 1.000 m² - wie im nachfolgenden Lageplan gekennzeichnet – liegt noch innerhalb dieses zusammenhängend bebauten Ortsteiles. Das Grundstück ist über eine Zufahrt von der Egersdorfer Straße her zu erschließen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die Stellungnahmen der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

