

<b>Sachgebiet</b> Bauamt	<b>Sachbearbeiter</b> Frau Bonath		
<b>Beratung</b> Bau- und Umweltausschuss	<b>Datum</b> 13.01.2025	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung
<b>Betreff</b> Antrag auf evtl. Ausweisung von Bauland für das Grundstück Fl.Nr. 811/25 Gmkg. Steinbach			
<b>Anlagen:</b> B-19830825 Schr LRA B-20240229 Bescheid LRA Bauvoranfrage B-Antrag Prüfung Bauland Luftbild			

**Sachverhalt:**

Im Rahmen einer Bauanfrage für das Grundstück Fl.Nr. 811/25 Gmkg. Steinbach wurde festgestellt, dass sich das Grundstück weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans noch innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wachendorf befindet. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan des Marktes Cadolzburg als „Grünfläche“ dargestellt, sodass eine Bebauung nach § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben im Außenbereich) ausscheidet.

Bei einem gemeinsamen Gesprächstermin im Landratsamt Fürth hat der Antragsteller dargestellt, wie wichtig die Bebauung dieses Grundstückes für die gesamte Familie ist. Auf die persönlichen privaten Probleme wurde mehrmals hingewiesen.

Seitens des Landratsamtes wurde klar kommuniziert, dass eine Bebauung nur durch den Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB möglich ist.

Hierzu liegt nun ein Antrag vor. Im Antrag wird auch auf die mündliche Zusage des Bürgermeisters der ehemaligen Gemeinde Steinbach zur Bebauung des Grundstücks verwiesen. 1983 wurde die Errichtung eines Wohnhauses grundsätzlich in Aussicht gestellt; diese Beurteilung ist jedoch nicht mehr bindend (der Bescheid ist der Beschlussvorlage beigelegt).

Das Grundstück grenzt unmittelbar an einen bestehenden Wald an; die Errichtung eines Wohnhauses innerhalb der Baufallzone ist nur mit entsprechenden baulichen Schutzmaßnahmen möglich. Die beantragte Fläche würde auch im Vergleich zum südlich gelegenen Bebauungsplan eine weitere Wohnausdehnung in westlicher Richtung bedeuten (sh. beigelegten Plan).

Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich ein Erlass einer entsprechenden Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB – im Rahmen der Priorisierungsliste der Bauverwaltung - denkbar wäre. Bezüglich einer „Gefälligkeitsplanung“ für eine Fläche von „nur“ 725 m<sup>2</sup> wird auf gleichgelagerte Anträge in anderen Ortsteilen, die abgelehnt wurden, verwiesen.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Ausschuss stimmt dem Antrag des Grundstückseigentümers vom Dezember 2024 auf Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB für das Grundstück Fl.Nr. 811/25 Gmkg. Steinbach – im Rahmen der Priorisierungsliste der Bauverwaltung - zu. Das Grundstück soll als allg. Wohngebiet ausgewiesen werden; die Kosten des Verfahrens hat der Antragsteller zu tragen.