

<b>Sachgebiet</b> Bauamt	<b>Sachbearbeiter</b> Frau Simon		
<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	08.09.2025	öffentlich	Entscheidung
Bau- und Umweltausschuss	02.02.2026	öffentlich	Entscheidung
<b>Betreff</b>			
Bauantrag Neubau Einfamilienhaus auf dem Grundstück Amselweg 11, Fl.Nr. 811/5, Gmkg. Steinbach			
<b>Anlagen:</b>			
2025-03-13 Katasterauszug 1_1000			
B-antrag_bau			
B-Eingabeplan			
gedachte Baulinie Amselweg Lageplan			
Luftbild			

**Sachverhalt:**

Auf Initiative des Landratsamtes Fürth ist der Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses unter Bezugnahme des Bauturbos erneut zu beurteilen. Der Ausschuss bewertete den untenstehenden Sachverhalt bereits in der Sitzung vom 08.09.2025. Eine Änderung des Sachverhaltes ergab sich nicht, auch wurden keine geänderten Unterlagen vorgelegt.

**Alter Sachstand:**

Das Grundstück Amselweg 11, Fl.Nr. 811/5, Gmkg. Steinbach soll gedrittelt werden. Auf den beiden vorderen Grundstücken soll ein Doppelhaus entstehen. Dies war Gegenstand der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 04.08.2025.

Nun liegt der Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses im geplanten hinteren Drittel des Grundstückes Amselweg 11 vor. Geplant sind Erdgeschoss, Obergeschoss und Zeldach.

Das Grundstück liegt im Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wachendorf, die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan weist das Grundstück als Wohnbaufläche aus. Ein Stellplatz ist mit direkter Zufahrt vom Amselweg geplant. Der zweite Stellplatz liegt auf dem geplanten hinteren Grundstück.

**Stellungnahme der örtlichen Straßenverkehrsbehörde:**

Die vorhandene Zufahrt zum Grundstück ist gesichert.

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

**Stellungnahme der NErgie Netz GmbH:**

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

**Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Abwasser):**

Die Entwässerung des Vorhabens ist gesichert (Mischsystem).

**Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Wasser):**

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³/h angegeben.

Trinkwasserleitungen dürfen nicht überbaut werden. Jede Wohneinheit benötigt einen separaten Hausanschluss. Die Leitungsführung wird durch die Gemeindewerke Cadolzburg vorgegeben. Die Kosten für den öffentlichen Teil der Hausanschlussleitung werden von den Gemeindewerken

übernommen. Ab der Grundstücksgrenze trägt der Eigentümer sämtliche Kosten selbst. Gemäß der geltenden Wasserabgabensatzung sind die Kosten für jeden weiteren Hausanschluss zu 100 % vom Eigentümer zu tragen. Die Wasserschutzgebietsverordnung muss eingehalten werden. Das Vorhaben liegt im Wasserschutzgebiet. Betreiber der Trinkwassergewinnungsanlage sind die Gemeindewerke Cadolzburg.)

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Zusammen mit den geplanten Doppelhaushälften im vorderen Grundstücksbereich liegt die überbaute Grundfläche des betroffenen Grundstücks deutlich über dem Niveau der Umgebungsbebauung und überschreitet damit das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB. Eine städtebauliche Einfügung ist daher aus Sicht der Verwaltung nicht gegeben.

Besonders kritisch ist die Lage des beantragten Wohnhauses im hinteren Grundstücksdrittel: Bereits durch die im Bau- und Umweltausschuss am 04.08.2025 behandelte Doppelhaushälfte wird die gedachte rückwärtige Baulinie der umliegenden Bebauung überschritten. Das nun zusätzlich beantragte Einfamilienhaus liegt weit hinter dieser fiktiven Baugrenze und würde damit eine faktische zweite Baureihe eröffnen. Eine solche rückwärtige Bebauung ist im gesamten Straßenzug bisher nicht vorhanden, widerspricht dem prägenden Ortsbild und ist aus städtebaulichen Gründen ausdrücklich nicht gewünscht.

Einer der geplanten Stellplätze ist ohne Stauraum direkt von der öffentlichen Straße aus befahrbar. Der Amselweg ist in diesem Bereich sehr schmal, sodass ohne ergänzende verkehrsrechtliche Maßnahmen (z. B. Halteverbot gegenüber) ein Einparken nicht praktikabel ist. Eine Verlagerung des Parkdrucks in den öffentlichen Raum wäre die Folge.

Ob das geplante Gebäude im Fallbereich der Bäume des angrenzenden Waldes befindetet, wird durch das Landratsamt Fürth geprüft. Ebenso die Prüfung der Abstandsflächen.

#### Ergänzende Stellungnahme i.S.d. Bauturbo:

Die bereits vorgetragenen Bedenken der Verwaltung gelten auch für die Betrachtung i.S.d. Bauturbo.

#### Vorschlag zum Beschluss 1:

Der Ausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 2025/49) zu erteilen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wachendorf 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 den Amselweg erschlossen und an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Die erforderlichen Stellplätze wurden nachgewiesen.

Die Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Wasser) ist zu beachten.

#### Beschluss 2:

##### **Beschlussfassung nach § 36a BauGB (Anwendung des § 246e BauGB – „Bauturbo“)**

Der Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben nach § 36a BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB zu.

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass das Vorhaben der Schaffung zusätzlichen Wohnraums dient und im Rahmen der befristeten Sonderregelung des § 246e BauGB beurteilt wird.