

| | | | |
|---|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| Sachgebiet Bauamt | Sachbearbeiter Frau Simon | | |
| Beratung Bau- und Umweltausschuss | Datum 06.10.2025 | Behandlung öffentlich | Zuständigkeit Entscheidung |
| Betreff Bauvoranfrage zur Errichtung zweier Wohnhäuser auf dem Grundstück Nähe Schwalbenstraße, Fl.Nr. 802, Gmkg. Steinbach (erneute Beratung) | | | |
| Anlagen: 20250505 Beschlussbuchauszug Ansicht Bebauung Umgebung B-Anschreiben BH Berechnungen Grundriss Lageplan Lageplan Kataster Luftbild Skizze BV | | | |

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 05.05.2025 wurde das gemeindliche Einvernehmen zur grundsätzlichen Bebaubarkeit mit Geschosswohnungsbau auf dem Grundstück Schwalbenstraße, Fl.Nr. 802, Gmkg. Steinbach, bei einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht gestellt (siehe beil. Beschlussbuchauszug).

Das Landratsamt Fürth hat die Bauvoranfrage vom Mai 2025 nicht abschließend beantwortet, da eine baurechtliche Beurteilung nur für ein konkretes Vorhaben getroffen werden kann.

Es liegt nun die Bauvoranfrage für einen konkreten Entwurf vor – Entwurf 1 C:
4 Vollgeschosse + Tiefgarage. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist von der Schwalbenstraße geplant.
Der Entwurf 1 C stimmt mit der überbauten Grundstücksfläche mit dem Entwurf 1 C aus Mai 2025 überein, jedoch nicht mit der Geschossigkeit. Im Entwurf aus Mai 2025 hatten die Gebäude eine Geschossigkeit von 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss.

Die Beurteilung des Vorhabens erfolgt nach § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück mit M – gemischte Baufläche – gekennzeichnet. Der Orientierungswert nach § 17 BauNVO ist für die GRZ mit 0,6 und die GFZ mit 1,2 in Mischgebieten als Obergrenze angegeben. Die Berechnung für das geplante Vorhaben gibt eine GRZ I mit 0,33 und eine GFZ mit 1,23 (Überschreitung weniger als 10 %) an.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die überbaute Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße der Vorlage des „Entwurfes 1 C“ (3 Vollgeschosse) wurde im Mai 2025 von der Verwaltung negativ beurteilt.
Für den nun eingereichten „Entwurf 1 C“ liegen die errechneten Werte zu GRZ und GFZ bei. Die GRZ liegt unter dem Orientierungswert der BauNVO. Die GFZ überschreitet den Orientierungswert geringfügig mit weniger als 10 %.

Nach Auffassung der Verwaltung fügt sich der vorliegende Entwurf auf dem Grundstück hinsichtlich der geplanten Geschossigkeit und hinsichtlich der überbauten Grundstücksfläche nicht in die nähere Umgebung ein.

Die Stellungnahmen vom Mai 2025 der örtlichen Straßenverkehrsbehörde, der Gemeindewerke Cadolzburg (Wasser und Abwasser) und der N-Ergie Netz GmbH gelten weiter.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss, die Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 2025/61) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. 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 die Straße „Schwalbenstraße“ erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.
Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.