

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Simon		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 01.12.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Am Sand 7, Fl.Nr. 1138/2, Gmkg. Steinbach			
Anlagen: B_Grundriss_Schnitt_Ansichten_NEU Flurkartenauszug Lageplan mit Gebäude			

Sachverhalt:

Die Antragsteller planen auf dem Grundstück am Sand 7, Fl.Nr.: 1138/2, Gemarkung Steinbach die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.: 7 „Verbindung Gewerbegebiet – Egersdorf“ und ist deshalb nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten.

Das geplante Gebäude hält hinsichtlich der Bauweise die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein, es sind gemäß Bebauungsplan entsprechend der offenen Bauweise nur Einzelhäuser auf dem Grundstück zulässig.

~~Eine Befreiung von dieser Festsetzung würde den Grundzügen des Bebauungsplanes widersprechen. Die Erteilung des Einvernehmens zu einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB i.v.m. § 36 BauGB wäre hinsichtlich der Grundzüge des Bebauungsplanes aus Sicht der Verwaltung nicht zulässig.~~

~~Die Zustimmung zum geplanten Vorhaben und zur Erteilung der Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB i.v.m. § 36a BauGB ist aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich denkbar, da aufgrund der vorliegenden Bebauung keine weitere Nachverdichtung zu erwarten wäre und so ein letztes Baufenster geschlossen würde.~~

Weiterhin lagen zum genannten Grundstück bereits 2 Bauvoranfragen unterschiedlicher Antragsteller vor, hier wurde die notwendige Befreiung nicht thematisiert.

Stellungnahme des Verkehrswesens:

Das geplante Baugrundstück ist bis zum Grundstück mit der Fl.Nr.: 1138/4, Gemarkung Steinbach in angemessener Breite erschlossen.

Bei Fl.Nr.: 1138/4, Gemarkung Steinbach handelt es sich um ein privates Erschließungsgrundstück ohne öffentliche Widmung. Eine ordnungsgemäße straßenmäßige Erschließung gemäß Art. 4 der Bayerischen Bauordnung ist deshalb aus Sicht der Verwaltung nicht gegeben. Es wird empfohlen, sich vor Bauantragstellung mit dem Landratsamt hinsichtlich Eintragung einer Grunddienstbarkeit auszutauschen.

Stellungnahme Gemeindewerke – Wasserversorgung:

Aufgrund der umliegenden Bebauung ist aus Sicht der Verwaltung mit einer vollständigen Erschließung zu rechnen, leider gab die zuständige Behörde keine Stellungnahme ab.

Es ist zu erwarten das die Wasserleitung in Fl.Nr.: 1138/4, Gemarkung Steinbach verlegt ist. Da es sich um ein privates Erschließungsgrundstück ohne öffentliche Widmung handelt, ist die

Entwässerung aus Sicht der Verwaltung nicht gegeben. Es wird empfohlen, sich vor Bauantragstellung mit dem Landratsamt hinsichtlich Eintragung einer Grunddienstbarkeit auszutauschen.

Stellungnahme Gemeindewerke – Abwasserbeseitigung:

Die Entwässerung ist gesichert.

Es ist zu erwarten das der Abwasserkanal in Fl.Nr.: 1138/4, Gemarkung Steinbach verlegt ist. Das es sich um ein privates Erschließungsgrundstück ohne öffentliche Widmung handelt, ist die Entwässerung aus Sicht der Verwaltung nicht gegeben. Es wird empfohlen, sich vor Bauantragstellung mit dem Landratsamt hinsichtlich Eintragung einer Grunddienstbarkeit auszutauschen.

Aus Sicht der Verwaltung ist die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB i.v.m. mit der Erteilung der Befreiung hinsichtlich der Einzelhäuser gemäß § 31 Abs. 3 BauGB unter der Bedingung des ordnungsgemäßen Nachweises der grundbuchmäßigen Erschließung hinsichtlich Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu erteilen. ~~Da es sich hierbei lediglich um eine Formalie im Zusammenhang mit dem Grundbuch handelt, wird seitens der Verwaltung von weiteren Sondervereinbarungen abgesehen.~~

Die erforderlichen Stellplätze sind sowohl für das Bestandsgrundstück als auch für den geplanten Neubau ordnungsgemäß nachzuweisen. Die gilt ebenfalls für die Fahrradabstellplätze.

Vorschlag zum Beschluss:

1.1

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses zu befürworten. In diesem Zusammenhang beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum geplanten Vorhaben und die notwendige Befreiung zur Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Festsetzung „Einzelhäuser“ in Aussicht zu stellen.

Der grundbuchmäßige Nachweis zur Sicherung der Erschließung hinsichtlich der Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte wird zur Bedingung gemacht.

1.2

Der Ausschuss beschließt von seinem Zustimmungsrecht gemäß § 36a BauGB i.v.m mit der Erteilung der Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Festsetzung „Einzelhäuser“ gemäß § 31 Abs. 3 BauGB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gebrauch zu machen. Der grundbuchmäßige Nachweis zur Sicherung der Erschließung hinsichtlich der Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte wird zur Bedingung gemacht.