

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Herr Guggenberger

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	12.01.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauantrag zum Abbruch und zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Steinbacher Hauptstr. 3, Fl.Nr. 32, Gmkg. Steinbach

Anlagen:

- B_Abstandsflächen
- B_Ansichten
- B_Entwässerung
- B_Erdgeschoss
- B_Lageplan_Neubau
- B_OG_DGSCH
- B_Wohnflächenberechnung
- Verlauf Außenbereich - Dokument Verwaltung

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück der Steinbacher Hauptstraße 3, Fl.Nr.: 32, Gemarkung Steinbach wurde ein Bauantrag zum Abbruch und zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses eingereicht. Das Grundstück liegt teilweise im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch -BauGB- und teilweise im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Nach Abbruch des Bestandsgebäudes soll das geplante Gebäude zum Wohngebäude „Zum Wied 1“ ausgerichtet und komplett neu errichtet werden. Die Neuausrichtung versetzt das Gebäude allerdings nicht komplett in den unbeplanten Innenbereich, weshalb ein Teil des Hauses weiterhin im Außenbereich liegen wird. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als „gemischte Baufläche“ verzeichnet.

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich um eine sinnvolle Planung, welche trotz der Lage im Außenbereich genehmigungsfähig ist, insbesondere in Hinblick auf den Bauturbo. Erfahrungsgemäß wird seitens des Landratsamtes Fürth insbesondere die Teillage im Außenbereich eine Problematik darstellen. Es wird deshalb empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu erteilen und weiterhin in diesem Hinblick auch die Zustimmung gemäß §36a BauGB zu erteilen.

Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde:

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

Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg – Abwasserbeseitigung:

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist gesichert.

Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg – Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Vorschlag zum Beschluss:

1.1

Nach Beratung beschließt der Ausschuss zum geplanten Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Das wird teils im unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB) aber auch teils im Außenbereich (§35 BauGB) realisiert. Die Einhaltung des Flächennutzungsplanes ist gegeben, eine weitere Beeinträchtigung öffentlich-rechtlicher Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB ist aufgrund der Realisierung im Umgriff einer Bestandsbebauung nicht zu erwarten.

1.2

Der Ausschuss beschließt die Zustimmung gemäß § 36a Baugesetzbuch zu erteilen.