

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Herr Guggenberger		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 02.02.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Seeleite 9, Fl.Nr. 81/2, Gmkg. Steinbach			
Anlagen: B-Antrag auf Befreiung_NEU B-Bauantrag_NEU B-Grundriss_Ansichte_Schnitte_neu B-Lageplan_NEU Luftbild			

Sachverhalt:

Für das Grundstück Seeleite 9, Fl.Nr.: 81/2, Gemarkung Steinbach wurde ein Antrag auf Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses eingereicht. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.: 49 „Steinbach Ost, Weiherweg/Seeleite“.

Folgende Befreiungen sind für das Vorhaben beantragt:

Die im Bebauungsplan zulässig GRZ I von 0,3 wird eingehalten (GRZ 0,28)

Die zulässige GRZ II (§ 4 Abs. 4 BauNVO) kann die zulässige Geschossfläche um 50 % überschreiten, somit max. 0,45 (in diesem Fall 0,42).

Diese wird gem. Planer aufgrund der Erschließungsfläche und der Stellplätze überschritten, (lt. Antrag 0,6).

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Stellungnahme Gemeindewerke – Entwässerung:

Die Entwässerung des Vorhabens ist gesichert.

Die straßenmäßige Erschließung ist gesichert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Seitens der Bauverwaltung wird festgestellt, dass dem Vorhaben inkl. der beantragten Befreiung zugestimmt werden kann. Auch wenn das Mehrfamilienwohnhaus auf den ersten Blick sehr groß und untypisch für diesen Bereich erscheint, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung eingehalten. Die in der Umgebung vorhandenen Gebäude bleiben unter diesem Höchstmaß. Der Bauherr plant zur Kompensation der zusätzlichen Versiegelung folgende Maßnahmen:

- Regenwasserrückhaltung/Rigolenversickerung/Retentionsdächer
- Begrünte Dachflächen der Nebengebäude
- Einsatz wasserdurchlässiger Oberflächen
- Pflanzmaßnahmen zur ökologischen Aufwertung

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Zustimmung des Marktes kann auch nach § 36a i. V. m. § 246e BauGB erteilt werden.

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages im Zusammenhang mit dieser Zustimmung ist nicht erforderlich. Es werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen, die Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits vorhanden, der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Vorschlag zum Beschluss 1:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 2025/80) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Steinbach Ost, Weiherweg/Seeleite“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück wird über die Seeleite erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 erteilt:

- Überschreitung der zulässigen GRZ durch die Stellplätze und Erschließungsfläche (zulässig 0,42 geplant 0,6).

Durch die Befreiung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Zustimmung zum Bauantrag umfasst auch die Zustimmung zur geringfügigen Überschreitung der Baugrenze bzgl. der Terrassentreppen.

Die erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen.

Beschluss 2:**Beschlussfassung nach § 36a BauGB (Anwendung des § 246e BauGB – „Baturbo“)**

Der Markt Cadolzburg stimmt dem Bauvorhaben zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Seeleite 9, Fl.-Nr. 81/2, Gemarkung Steinbach, 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.