

<b>Sachgebiet</b> Bauamt	<b>Sachbearbeiter</b> Herr Guggenberger		
<b>Beratung</b> Bau- und Umweltausschuss	<b>Datum</b> 30.03.2026	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung
<b>Betreff</b> Bauvoranfrage zum Umbau von einem Gebäude mit zwei Wohnungen in ca. 7 Wohnungen auf dem Grundstück Eichengarten 1, Fl.Nr. 905/1, Gmkg. Steinbach			
<b>Anlagen:</b> B_Cadolzburg LRA Antrag			

### **Sachverhalt**

Die Bauherrschaft beabsichtigt im Rahmen einer Bauvoranfrage die Erweiterung des bestehenden Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 905/1, Gemarkung Wachendorf, Eichengarten 1, zu einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 5 bis 6 Wohneinheiten.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Südwestlich angrenzend befinden sich Flächen, die als geplantes Landschaftsschutzgebiet vorgesehen waren.

Das Vorhaben stellt kein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB dar. Eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit kann sich daher ausschließlich nach § 35 Abs. 2 BauGB ergeben.

Die Bauherrschaft beruft sich im Rahmen der Bauvoranfrage auf die befristete Sonderregelung des § 246e BauGB („Bauturbo“) in Verbindung mit § 36a BauGB.

Die leitungsgebundene Erschließung (Wasser/Abwasser) ist nach Angaben der Bauherrschaft grundsätzlich gesichert.

Eine gesicherte straßenmäßige Erschließung liegt jedoch nicht vor. Die Zufahrt erfolgt derzeit lediglich aufgrund eines behaupteten Gewohnheitsrechts. Eine rechtlich gesicherte Erschließung (z. B. durch Grunddienstbarkeit) ist nicht nachgewiesen.

### **Städtebauliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und ist als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Dem Vorhaben stehen öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB entgegen. Insbesondere:

- Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft
- Verfestigung und Erweiterung einer bestehenden Splittersiedlung

Bei der vorhandenen Bebauungsstruktur handelt es sich um eine Splittersiedlung im Außenbereich, da diese weder die Geschlossenheit noch das städtebauliche Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB erreicht.

Die beantragte Erweiterung von derzeit zwei Wohneinheiten auf künftig fünf bis sechs Wohneinheiten stellt eine erhebliche Intensivierung der Nutzung dar und führt zu einer weiteren Verfestigung dieser Splittersiedlung. Dies widerspricht den städtebaulichen Zielsetzungen des § 35 BauGB.

Die Voraussetzungen für eine Anwendung der Sonderregelung des § 246e BauGB liegen im vorliegenden Fall nicht vor. Zwar ermöglicht die Vorschrift grundsätzlich eine erleichterte Zulassung von Wohnbauvorhaben, setzt jedoch eine städtebaulich vertretbare Entwicklung voraus. Diese ist vorliegend insbesondere aufgrund der Verfestigung der Splittersiedlung sowie der entgegenstehenden öffentlichen Belange nicht gegeben.

Unabhängig hiervon ist die straßenmäßige Erschließung nicht gesichert. Eine gesicherte Erschließung ist jedoch zwingende Voraussetzung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens.

### **Stellungnahmen**

#### **Gemeindewerke Cadolzburg – Abwasserbeseitigung:**

Die Entwässerung ist im Mischsystem grundsätzlich gesichert.

#### **Gemeindewerke Cadolzburg – Wasserversorgung:**

Die Wasserversorgung ist mit 48 m<sup>3</sup>/h gesichert.

### **Vorschlag zum Beschluss:**

#### **1. Beschluss**

Der Ausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Bauvoranfrage zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Eichengarten 1, Fl.Nr.: 905/1, Gemarkung Wachendorf zu erteilen.

#### **2. Beschluss**

Der Ausschuss beschließt die Zustimmung nach §36a BauGB in Aussicht zu stellen.