

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Gentzsch		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 06.07.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauvoranfrage zum Abbruch best. Hallen für eine Wohnbebauung, Wolfsleite 11, Fl.Nr. 1139/4 Gmkg. Steinbach			
Anlagen: 2026-41 - eingezeichneter Lageplan 2026-41 - Lageplan 2026-41- formloser Antrag unterzeichnet			

Sachverhalt:

Für das Grundstück Fl.Nr. 1139/4 Gmkg. Steinbach, liegt uns eine Bauvoranfrage zum Abbruch bestehender Hallen für eine Wohnbebauung vor.

Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB.

Das Grundstück wird im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Eine planungsrechtliche Zulässigkeit kann teilweise (südliche Hälfte) unter Anwendung der befristeten Sonderregelung des § 246e BauGB erfolgen.

Diese Regelung ermöglicht befristet die Zulassung von Wohnbauvorhaben im Innenbereich, sofern:

- zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird,
- öffentliche Belange nicht wesentlich beeinträchtigt werden,
- die Gemeinde nach § 36a BauGB zustimmt.

Der Bauherr beabsichtigt, die auf dem Grundstück befindlichen Hallen abzureißen. Eine Teilung des Grundstücks vorzunehmen, um auf dem nördlich gelegenen Teilgrundstück ein Mehrfamilienhaus und auf dem südlich gelegenen Teilgrundstück ein Einfamilienhaus zu errichten.

Beide Vorhaben sollen sich im Hinblick auf die Geschossigkeit an der Umgebungsbebauung orientieren. Weitere Angaben oder Unterlagen wurden nicht vorgelegt.

Vom Bauherrn wurden folgende Fragen gestellt:

- Das Grundstück ist durch einen öffentlichen Weg unterbrochen. Könnte die Wegeföhrung ggf. verschoben werden oder an die Gemeinde verkauft werden? Antwort: Nein
- Über welchen Weg (Am Sand/Am Feuerweiher) sind die einzelnen Sparten pro Teilfläche realisierbar? Antwort: Rückmeldung GWC steht noch aus
- Kann die untere Teilfläche eine offizielle Zufahrt am Feuerwehrweiher erhalten? Antwort: Zum aktuellen Zeitpunkt nicht, hierfür wären Grundstücksteilungen, Umwidmungen oder Grunddienstbarkeiten notwendig

Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde:

Für das geplante Vorhaben zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem nördlich gelegenen Teil des Grundstücks ist die Zufahrt über die Erschließungsstraße „Am Sand“ möglich.

Die geplante Zufahrt zum Einfamilienhaus auf dem südlich gelegenen Teil des Grundstücks ist nur über die Anliegerstraße „Am Feuerweiher“ möglich, welche als öffentlicher Feld- und Waldweg

gewidmet ist und lediglich eine Fahrbahnbreite von 2,42 m aufweist. Demnach ist die Erschließung nicht gesichert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für das geplante Vorhaben zum Neubau eines Mehrfamilienhauses im nördlichen Teil kann das Einvernehmen nach § 34 BauGB beurteilt und eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden, sofern sich das Gebäude in die nähere Umgebung einfügt. Um dies beurteilen zu können, sind weitere Planunterlagen notwendig, zudem muss diesbzgl. eine gesonderte Abstimmung mit dem Bauamt erfolgen.

Das geplante Einfamilienhaus im südlichen Teil ist aufgrund der Bebauung in zweiter Reihe nur über die befristete Sonderregelung des § 246e BauGB („Bauturbo“) in Verbindung mit § 36a BauGB möglich.

Diese Vorschrift ermöglicht es, unter bestimmten Voraussetzungen Wohnbauvorhaben auch dann zuzulassen, wenn sie nach den regulären planungsrechtlichen Vorschriften nicht zulässig wären.

Voraussetzung ist insbesondere die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.

Ungeachtet der formellen Bewertung des Bauantrags stellt der Markt Cadolzburg fest, dass grundsätzlich Bereitschaft besteht, für beide Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen unter Vorlage weiterer Planunterlagen in Aussicht zu stellen, sofern für das geplante Einfamilienhaus im südlichen Teil des Grundstücks eine gesicherte Erschließung möglich ist.

Eine Einschätzung der geplanten Vorhaben auf Grundlage des Kriterienkatalogs kann erst bei Vorliegen entsprechender Planunterlagen erfolgen.

Vorschlag zum Beschluss:

Beschluss 1:

Der Bau- und Umweltausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen zu dem geplanten Vorhaben zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem nördlich gelegenen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 1139/4 Gmkg. Steinbach in Aussicht, sofern sich das Gebäude in die nähere Umgebung einfügt. Hierzu sind weitere Unterlagen und eine Abstimmung mit dem Bauamt notwendig.

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss stellt eine Zustimmung zu dem geplanten Einfamilienhaus auf dem südlich gelegenen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 1139/4 Gmkg. Steinbach nach § 36a BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB in Aussicht, sofern ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird.

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.