

Sachgebiet		Sachbearbeiter	
Bauamt		Frau Gentzsch	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	07.09.2026	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Bauanfrage zur Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit drei Einzelgaragen auf dem Grundstück "Nähe Egersdorfer Weg", Fl.Nr. 880, Gmkg. Steinbach			
Anlagen:			
antrag_vorbescheid			
Cadolzburg_Ansichten			
Cadolzburg_Lageplan_2 1			
Lageplan			
mögliche Vorsbescheidsfragen			

Sachstand:

Für das Grundstück Fl.Nr. 880 Gmkg. Steinbach liegt eine Bauanfrage zur Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit drei Einzelgaragen vor.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Eine Beurteilung des Bauvorhabens nach § 34 BauGB ist daher nicht möglich.

Das Grundstück ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Gründe für eine Privilegierung des Vorhabens nach § 35 Abs. 1 BauGB liegen nicht vor.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihr Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Grünland dargestellt; somit widerspricht das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Zudem würde eine Ausführung des Vorhabens aus Sicht der Bauverwaltung die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen; eine Splittersiedlung gem. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB könnte entstehen. Eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB scheidet daher aus.

Gemäß § 246 e BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde bis zum Ablauf des 31.12.2030 von Vorschriften des BauGB abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und der Errichtung von zu Wohnzwecken dienender Gebäude dient. Hierfür ist das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 a BauGB nötig (sog. Bauturbo).

Seitens des Ausschusses ist daher heute die Entscheidung zu treffen, ob eine entsprechende Bebauung im Rahmen des Bauturbos unter Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages in Aussicht gestellt werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Seitens der Bauverwaltung wird darauf hingewiesen, dass sich der Ausschuss bei Vorliegen mehrerer Anfragen in diesem Bereich darauf festgelegt hat, dass entsprechende Bauanfragen, die eine weitere Ausdehnung des Ortsrandes nach Osten derzeit städtebaulich nicht vertretbar sind. Die vorhandene Erschließungsstraße „Egersdorfer Weg“ ist von der Belastbarkeit bereits an seinen Grenzen angelangt. Ein weiterer Ausbau ist nicht geplant und aufgrund der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse nicht möglich.

Das beplante Grundstück hat zum Geltungsbereich des Bebauungsplans am Egersdorfer Weg einen Abstand von über 100 m.

Bis zum Zeitpunkt der Sitzung liegt eine Stellungnahme der Gemeindewerke noch nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Anschluss an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bei einer so massiven Bebauung problematisch ist; auch wenn die bestehende Wasserleitung bzw. ein Kanal im Feldweg verläuft.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes des nördlich befindlichen Bebauungsplanes Nr. 37 „Kleingartengebiet beim Kirchensteig“ hat man das Grundstück bewusst nicht in den Geltungsbereich aufgenommen, um den Grünzug zu erhalten.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag zur Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit drei Einzelgaragen auf dem Grundstück Fl.Nr. 880 Gmkg. Steinbach (gdl. BV-Nr. 2026/67) gem. § 36 a BauGB in Aussicht zu stellen.

Eine Genehmigung auf der Grundlage des § 246e BauGB ist unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar; das Vorhaben dient der Errichtung von zu Wohnzwecken dienender Gebäude.