

<b>Sachgebiet</b> Bauamt	<b>Sachbearbeiter</b> Frau Simon		
<b>Beratung</b> Bau- und Umweltausschuss	<b>Datum</b> 07.07.2025	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung
<b>Betreff</b> Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 "Grünzug am südöstl. Ortsrand - Abschnitt I" zur Erhaltung der vorhandenen Bauten			
<b>Anlagen:</b> 20240805 Beschlussbuchauszug AKT_B_Plan_M1000_270809_TW B-20240604-Anschreiben_LRA B-20250521-Antrag B-Bilder Baukontrolle Bestands_und_Konfliktplan BP_039_Gruenzug_am_Suedoestlichen_Ortsrand_Abschnitt1_Ur_Bestands_und_Konfliktplan Luftbild Nutzung gem Bebauungsplan			

**Sachverhalt:**

Für das Grundstück in der Nähe Am Kesselberg, Fl.Nr. 554, Gmkg. Cadolzburg liegt ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Grünzug am südöstlichen Ortsrand“ vor.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 554, Gmkg. Cadolzburg war bereits Thema in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 05.08.2024. Es wurde damals die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Grünzug am südöstlichen Ortsrand-Abschnitt I“ beantragt. Der Antrag wurde abgelehnt (siehe beil. Beschlussbuchauszug).

Auf die im Beschlussbuchauszug vom 05.08.2024 genannten Sachstandsberichte wird verwiesen. Es wurde bereits damals festgestellt, dass, sofern die Errichtung der Anlagen, wie von der Eigentümerin ausgeführt, bereits vor Erlass der Satzung erfolgte, diese, sofern keine Privilegierung bestand, unzulässigerweise im Außenbereich errichtet wurden.

Nach Erlass der Satzung sind gem. § 2.2.6 Nebengebäude mit max. 10 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

Nach § 2.2.7 sind Wege und Sitzplätze nur mit sickerfähigen Belägen zulässig. Max. Sitzplatzgröße beträgt 15 m<sup>2</sup>.

Nach § 2.2.8 sind sonstige fest mit dem Boden verbundene Ausstattungsgegenstände wie... Vogelhäuser... im üblichen Umfang zulässig.

Bereits das Gartenhaus mit einer Fläche von ca. 16 m<sup>2</sup> liegt über dem zulässigen Wert. Sitzplätze dürften nicht überdacht werden.

Der Hühnerstall hat eine Fläche von ca. 8,75 m<sup>2</sup> plus Freigehege (ca. 21 m<sup>2</sup>). Dieser könnte nach § 2.2.8 genehmigt werden.

Im Anschluss der Sitzung vom 05.08.2024 wurde der Antragstellerin ein Kompromissvorschlag unterbreitet:

- Der Wohnwagen ist zu entfernen.
- Die Gebäude im Bereich „Flächen für die Landwirtschaft / Grünlandnutzung“ sind zurückzubauen ((Werkzeugschuppen, Holzaußenlager, Hühnerstall).
- Für die Gebäude im vorderen Bereich „Private Grünflächen / Obstgärten“ kann ein Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eingereicht werden, damit die Bebauung genehmigt werden kann (Gartenhaus mit überdachtem Freisitz, Teich als Lösch- und Gießwasser).

Der vorliegende Antrag auf Befreiung bezieht sich jedoch auf alle Gebäude, das gesamte Grundstück und kann nur in der Gesamtheit beurteilt werden. Der Antrag ist somit abzulehnen.

### **Vorschlag zum Beschluss:**

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf isolierte Befreiung (gdl. 2025/33) zu erteilen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Grünzug am südöstlichen Ortsrand“ (Beurteilung nach § 30 BauGB).

Die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich

#### § 2.2.6

zulässig: Nebengebäude für Gartengeräte und Ausstattungsgegenstände sind ausschließlich in Holzbauweise bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m<sup>2</sup>  
errichtet: insgesamt ca. 58,12 m<sup>2</sup> bebaute Fläche (Hütte, Überdachung Freisitz, Werkzeugschuppen, Holzliege, Teich)

#### § 2.2.7

zulässig: Wege und Sitzplätze nur mit sickerfähigen Belägen zulässig. Max. Sitzplatzgröße beträgt 15 m<sup>2</sup>; die maximale Wegbreite beträgt 1,00 m.  
errichtet: Wege wurden versiegelt. Der Sitzplatz ist überdacht.

#### § 2.2.8

zulässig: Sonstige fest mit dem Boden verbundene Ausstattungsgegenstände wie... Vogelhäuser... sind nur im üblichen Umfang zulässig.  
errichtet: Hühnerstall ca. 8,75 m<sup>2</sup>, Freigehege ca. 21 m<sup>2</sup>.

wird erteilt.