

<b>Sachgebiet</b> Bauamt	<b>Sachbearbeiter</b> Frau Simon		
<b>Beratung</b> Bau- und Umweltausschuss	<b>Datum</b> 01.12.2025	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung
<b>Betreff</b> Bauvoranfrage zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 05b "Erweiterung Dauerkleingartengebiet Zautendorf" auf dem Grundstück Fl.Nr. 1104/6, Gmkg. Deberndorf (Einzelhäuser)			
<b>Anlagen:</b> B_Bauvoranfrage Grundstücksteilung Bild			

**Sachverhalt:**

Für das Grundstück mit der Fl.Nr.: 1104/6, Gemarkung Deberndorf, wurde eine Bauvoranfrage zur Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5b „Erweiterung Dauerkleingartengebiet Zautendorf“ eingereicht.

Nach Festsetzung Nr. 3.2 Punkt 2 sind innerhalb des Dauerkleingartengebietes ausschließlich Lauben als Einzelhäuser mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Diese Bauten dürfen ihrer Beschaffenheit nach nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sein.

Der Antragsteller beabsichtigt, das Grundstück zu teilen und eine weitere Laube zu errichten. Die geplante Bauart und Bauweise entsprechen nach derzeitiger Einschätzung den Vorgaben des Bebauungsplanes, sodass eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich wäre. Die erforderlichen Abstandsflächen werden jedoch nicht eingehalten; insoweit wäre durch den Antragsteller in Abstimmung mit dem Landratsamt Fürth eine Abweichung gemäß Art. 63 BayBO zu beantragen.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Bauvoranfrage zugestimmt werden, sofern die Erschließung gesichert ist. Die notwendigen Stellplätze sind im Bebauungsplan nachgewiesen; eine Errichtung zusätzlicher Stellplätze auf dem Grundstück ist unzulässig.

Eine Zustimmung gemäß § 36a BauGB ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da es sich im Geltungsbereich des § 246e BauGB nicht um ein Vorhaben des Wohnens handelt.

**Zusatz zur städtebaulichen Einordnung:**

Auf dem östlich gelegenen Grundstück befindliche Doppelhausbebauung wurde vor Aufstellung des Bebauungsplanes errichtet und besitzt daher Bestandsschutz. Sie ist nicht geeignet, als Vergleichsfall für die Beurteilung der Zulässigkeit weiterer baulicher Nutzungen herangezogen zu werden.

Der Bebauungsplan Nr. 5b wurde ausdrücklich mit dem Ziel aufgestellt, das Gebiet als Dauerkleingartengebiet mit einer sehr niedrigen baulichen Dichte zu sichern. Die Festsetzung, dass je Grundstück lediglich eine Laube mit maximal 24 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig ist, dient der Vermeidung weiterer baulicher Verdichtung.

Eine Teilung des Grundstücks mit anschließender Errichtung einer weiteren Laube würde zu einer Nachverdichtung führen, die der planerischen Grundkonzeption des Bebauungsplanes widerspricht. Aus diesem Grund ist bei der Beurteilung der Bauvoranfrage die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, die eine zusätzliche bauliche Nutzung über die festgesetzte Einzel-Laube hinaus gerade nicht vorsieht.

**Stellungnahme der Verkehrsbehörde:**

Das neugeteilte Grundstück wäre über den Eigentümerweg mit der Fl.Nr.: 1104/7 erschlossen. In Abstimmung mit dem Landratsamt wäre eine Dienstbarkeit zur straßenmäßigen Erschließung vorzulegen.

**Stellungnahme Dillenbergruppe:**

Die Wasserversorgung ist durch eine Privatleitung gesichert. In Abstimmung mit dem Landratsamt wäre eine Dienstbarkeit zur Erschließung hinsichtlich der Wasserversorgung vorzulegen.

**Stellungnahme Gemeindewerke – Bereich Abwasser:**

Die Abwasserbeseitigung ist nicht gesichert. Es ist fraglich, ob der Schmutzwasserkanal die anfallenden Abwässer aufnehmen kann.

**Vorschlag zum Beschluss:****1.1**

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Bauvoranfrage in Aussicht zu stellen. Bei Durchführung der geplanten Grundstücksteilung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten, die Erteilung einer Befreiung ist nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Abstandsflächen weisen wir jedoch darauf hingewiesen, dass eine gesonderte Prüfung und Abstimmung mit dem Landratsamt erforderlich ist.

**1.2**

Der Ausschuss beschließt die Zustimmung gemäß § 36a BauGB zu erteilen.