

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Herr Guggenberger		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 12.01.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauantrag zur Errichtung eines Kleinwohnhauses auf dem Grundstück Bronnamberger Weg, Fl.Nr.: 563/7, Gemarkung Cadolzburg (Erneute Behandlung gemäß Bauturbo)			
Anlagen: B_20250714 Stellungnahme LRA komplett B_Antrag auf Befreiung_NEU B_Grundrisse_Schnitt_Ansichten_Lage B_IN - laufendes Verfahren als Bauturbo behandeln Bewertungs- und Kriterienkatalog			

Sachverhalt:

Für das Grundstück Nähe Bronnamberger Weg, Fl.-Nr. 563/7, Gemarkung Cadolzburg, wurde ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Nebengebäude eingereicht.

Es werden zwei Stellplätze nachgewiesen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 6a „Erweiterung Cadolzburg – Süd“ und ist dort als private Grünfläche festgesetzt.

Die Festsetzung als private Grünfläche erfolgte seinerzeit bewusst, um eine bauliche Nutzung auszuschließen und den städtebaulichen Ordnungsrahmen des Baugebiets festzulegen. Eine Beteiligung an Erschließungskosten erfolgte bislang nicht, da für das Grundstück kein Baurecht bestand.

Bereits im Dezember 2024 wurde dem Landratsamt Fürth im Rahmen einer formlosen Bauvoranfrage mitgeteilt, dass eine Bebauung auf Grundlage des Bebauungsplans nicht möglich ist. Ein Antrag auf Befreiung von der Festsetzung „private Grünfläche“ wurde seinerzeit nicht befürwortet, da die beantragte Wohnbebauung den Grundzügen der Planung widersprochen hätte.

Mit Inkrafttreten des § 246e BauGB („Bauturbo“) wurde nunmehr ein Bauantrag gestellt, der auf diese gesetzliche Sonderregelung gestützt wird und eine Bebauung ohne vorherige Änderung des Bebauungsplans ermöglichen soll.

Stellungnahmen der Fachstellen (unverändert)

Gemeindewerke Cadolzburg – Wasser

- Wasserversorgung gesichert
- Löschwasserversorgung: 48 m³/h
- Trinkwasserleitungen dürfen nicht überbaut werden
- Jede Wohneinheit benötigt einen separaten Hausanschluss
- Öffentlicher Teil des Hausanschlusses durch Gemeindewerke, ab Grundstücksgrenze Kostenübernahme durch Eigentümer

Gemeindewerke Cadolzburg – Abwasser

- Entwässerung gesichert (Mischsystem)

Gemeindewerke Cadolzburg – Strom

- Stromanschluss gesichert

Örtliche Straßenverkehrsbehörde

- Zufahrt zum Grundstück grundsätzlich gesichert
- Geplante neue Zufahrt in der süd-östlichen Grundstücksecke
- Möglicher Wegfall von ein bis zwei öffentlichen Stellplätzen
- Kosten für ggf. notwendiges Versetzen eines Lampenmastes trägt der Grundstückseigentümer

Bewertung / Stellungnahme der Verwaltung

1. Planungsrechtliche Einordnung

Das Grundstück ist im Bebauungsplan Nr. 6a weiterhin als private Grünfläche festgesetzt.

Eine reguläre Bebauung ist planungsrechtlich nicht zulässig.

Die Anwendung des § 246e BauGB stellt eine gesetzlich eröffnete Ausnahme dar, die eine Bebauung ohne Bebauungsplanänderung ermöglichen kann. Sie ersetzt jedoch nicht die planerische Grundentscheidung der Gemeinde.

Auch wenn es sich formell um eine Einzelfallentscheidung handelt, ist festzustellen, dass die Zulassung einer baulichen Nutzung auf einer bislang festgesetzten privaten Grünfläche eine materielle Präcedenzwirkung entfalten kann. Die Entscheidung besitzt daher eine besondere städtebauliche Tragweite, da es weitere Grundstücke innerhalb des Baugebiets gibt, welche ebenfalls als private Grünflächen ausgewiesen sind. Dies erfordert eine restriktive und sorgfältig abgewogene Handhabung.

2. Erschließungs- und Kostenaspekte

Die Erschließungsstraße ist seit vielen Jahren endgültig hergestellt. Ein klassischer Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB ist nicht mehr erhebbar.

Gleichzeitig war das Grundstück bislang nicht bauplanungsrechtlich erschlossen, da eine Bebauung bewusst ausgeschlossen war. Erst durch die Anwendung des § 246e BauGB entsteht nun erstmals eine bauliche Nutzbarkeit mit entsprechendem wirtschaftlichem Vorteil sowie zusätzlichen infrastrukturellen Folgewirkungen.

Zur Sicherstellung der Kostenwahrheit und zur Wahrung der planerischen Steuerungshoheit ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB geeignet und erforderlich.

Dieser dient nicht der nachträglichen Erhebung von Erschließungsbeiträgen, sondern der Regelung der durch die neu begründete Bebaubarkeit ausgelösten Kosten und Ausgleichsmaßnahmen.

3. Fristenlage nach § 36a BauGB

Nach § 36a BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, innerhalb der gesetzlichen Frist eine Stellungnahme zum Bauantrag abzugeben.

Aufgrund der Kürze der gesetzlich vorgegebenen Frist ist es nicht möglich, innerhalb dieses Zeitraums einen rechtssicheren und inhaltlich vollständigen städtebaulichen Vertrag auszuarbeiten und abzuschließen.

Eine positive Stellungnahme kann daher derzeit nicht erteilt werden.

4. Planungssicherheit für Bauherr und Planer

Ungeachtet der formellen Ablehnung aus Fristgründen stellt die Gemeinde klar, dass grundsätzlich die Bereitschaft besteht, eine Bebauung an dieser Stelle auf Grundlage des § 246e BauGB zuzulassen, sofern die durch die Bebauung ausgelösten städtebaulichen, infrastrukturellen und finanziellen Folgewirkungen vorab vertraglich geregelt werden.

Diese Bereitschaft soll dem Bauherrn und dem beauftragten Planer ausdrücklich als Planungssicherheit dienen.

Rechtliche Grundlagen

- § 246e BauGB
- § 11 BauGB
- § 36a BauGB
- § 1 Abs. 6 und 7 BauGB

Vorschlag zum Beschluss:

1. Beschlussfassung nach § 36a BauGB (Anwendung des § 246e BauGB – „Bauturbo“)

Der Markt Cadolzburg stimmt dem Bauvorhaben zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Nebengebäude auf dem Grundstück Nähe Bronnamberger Weg, Fl.-Nr. 563/7, Gemarkung Cadolzburg, nach § 36a BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB zu.

Es wird festgestellt, dass die Anwendung des § 246e BauGB auf eine als private Grünfläche festgesetzte Fläche eine Entscheidung mit besonderer städtebaulicher Tragweite darstellt und eine materielle Präcedenzwirkung entfalten kann.

2. Beschlussfassung nach § 36 BauGB (klassische Beteiligung / Befreiungen)

Der Markt Cadolzburg stimmt dem Bauvorhaben zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Nebengebäude auf dem Grundstück Nähe Bronnamberger Weg, Fl.-Nr. 563/7, Gemarkung Cadolzburg, nach § 36 BauGB zu.

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6a „Erweiterung Cadolzburg – Süd“, insbesondere von der Festsetzung „private Grünfläche“, werden erteilt.

3. Beschlussfassung zum städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB)

Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB auszuarbeiten.

Gleichzeitig erklärt der Markt Cadolzburg ausdrücklich, dass grundsätzlich die Bereitschaft besteht, eine Bebauung auf dem Grundstück im Wege des § 246e BauGB zuzulassen, sofern zuvor ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird, der insbesondere regelt:

- die Übernahme bzw. Beteiligung an durch das Vorhaben ausgelösten Erschließungs- und Folgekosten,
- den Ausgleich für den Wegfall der bislang festgesetzten privaten Grünfläche,
- weitere infrastrukturelle und städtebauliche Folgewirkungen.