
Sachgebiet
Bauamt**Sachbearbeiter**
Frau Gentzsch

Beratung
Bau- und Umweltausschuss**Datum**
03.08.2026**Behandlung**
öffentlich**Zuständigkeit**
Entscheidung

Betreff

Bauvoranfrage zur Errichtung von vier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage, Nähe Tulpenweg, Fl.Nr. 563/4 Gmkg. Cadolzburg

Anlagen:

2026-47 - Beschreibung

2026-47 - Entwurf Blatt I

2026-47 - Entwurf Blatt II

2026-47 - Lageplan

Bewertungs- und Kriterienkatalog_Tulpenweg

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.Nr. 563/4, Gemarkung Cadolzburg, Nähe Tulpenweg, die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit jeweils zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss sowie einer gemeinsamen Tiefgarage.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6a „Erweiterung Cadolzburg-Süd“ und ist als private Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung wurde seinerzeit bewusst getroffen, um eine Bebauung auszuschließen. Eine Beteiligung an den Kosten der Erschließungsanlagen erfolgte daher bislang nicht.

Für ein südlich gelegenes, ebenfalls als private Grünfläche festgesetztes Grundstück wurde eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt waren. Einer Bebauung wurde dort lediglich unter Anwendung des § 246e BauGB zugestimmt.

Geplant sind der Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Die entsprechenden Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen. Im nördlichen und östlichen Bereich des Grundstücks wird eine Eingrünung mit Hecken und Sträuchern erfolgen.

Städtebauliche Beurteilung

Die geplante Wohnbebauung stellt eine erhebliche Änderung gegenüber der bisherigen planerischen Zielsetzung dar. Aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs ist eine Bebauung aus städtebaulicher Sicht dennoch grundsätzlich vorstellbar.

Die vorgesehene Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss wird seitens der Verwaltung kritisch gesehen. Die Höhenentwicklung und Geschossigkeit der geplanten Gebäude sollte sich grundsätzlich an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6a „Erweiterung Cadolzburg-Süd“ sowie an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren, um eine städtebaulich verträgliche Einfügung sicherzustellen.

Die vorgesehene Eingrünung entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist beizubehalten. Die konkrete Gebäudestellung, Kubatur und Freiflächengestaltung sind im weiteren Verfahren abschließend abzustimmen.

Die notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich in einer gemeinsamen Tiefgarage unterzubringen. Hierdurch können oberirdische Stellplatz- und Verkehrsflächen auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt, zusammenhängende begrünte Freiflächen geschaffen und die mit oberirdischen

Stellplatzanlagen verbundenen Fahr- und Parkgeräusche gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung reduziert werden.

Die nicht durch Gebäude, Zufahrten, Wege oder sonstige notwendige Anlagen beanspruchten Bereiche der Tiefgaragendecke sind mit einer für die vorgesehene Bepflanzung ausreichenden Substratüberdeckung herzustellen, dauerhaft zu begrünen und als nutzbare Freiflächen zu gestalten. Die Tiefgaragenzufahrt ist hinsichtlich ihrer Lage, Einhausung und schalltechnischen Auswirkungen im weiteren Verfahren abschließend abzustimmen.

Planungsrechtliche Bewertung

Das Vorhaben widerspricht der Festsetzung als private Grünfläche und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB nicht zulässig. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB scheidet aus, da die vollständige bauliche Nutzung der Grünfläche die Grundzüge der Planung berührt.

Eine Zulassung kann jedoch unter Anwendung der befristeten Sonderregelung des § 246e BauGB erfolgen. Das Vorhaben dient der Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Voraussetzung ist die Zustimmung des Marktes Cadolzburg nach § 36a BauGB. Diese kann von Bedingungen, insbesondere dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrags, abhängig gemacht werden.

Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde

Die vorhandene Zufahrt zum Grundstück ist gesichert. Die Grundstückszufahrt hat eine angemessene Breite, ist befahrbar und liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Eignung der etwa 4 m breiten Zufahrt als Feuerwehzufahrt sowie die erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen sind im weiteren Verfahren nachzuweisen. Art. 5 Abs. 2 BayBO verlangt ausreichend befestigte und tragfähige Feuerwehzufahrten und Einsatzflächen.

Stellungnahme der Gemeindewerke

Abwasser

Die Schmutzwasserentsorgung ist grundsätzlich möglich. Bis zum Abschluss der Generalentwässerungsplanung Ende 2026 sind weitere technische Abstimmungen erforderlich. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist grundsätzlich gesichert.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist grundsätzlich möglich, allerdings kann eine genaue Angabe der Wassermenge erst nach Abschluss der Rohrnetzkalibrierung Ende 2026 erfolgen. Die Zuleitung ist nur über den Tulpenweg mittels der ca. 4 m breiten Zufahrt möglich. Da die Zuleitung länger als 30 m wäre, ist ein Zählerschacht und damit verbunden eine Sondervereinbarung notwendig. Hier ist aufgrund der Zufahrtsbreite wahrscheinlich nur ein Zählerschacht baulich möglich. Daher muss geprüft werden, ob ein Schacht mit mehreren Zählern montiert werden kann. Hier ist aber zu beachten, dass die einzelnen Zuleitungen ab dem Schacht aufgrund der Länge nicht Gefahr laufen, zu stagnieren. Die klare Empfehlung ist daher ein Schacht, ein Zähler und eine zentrale Unterverteilung im ersten Gebäude. Es ist mit einem erhöhten Löschwasserbedarf zu rechnen. Eine Löschwasserlösung kann erst geprüft werden, sobald konkrete Löschwasserbedarfe vorliegen.

§ 246e BauGB:

Das beantragte Vorhaben dient der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und fällt damit grundsätzlich in den Anwendungsbereich der befristeten Sonderregelung des § 246e BauGB („Bauturbo“) in Verbindung mit § 36a BauGB.

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.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück ist im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Eine reguläre Bebauung ist planungsrechtlich nicht zulässig.

Die Verwaltung hält eine Wohnbebauung an dieser Stelle unter Anwendung des § 246e BauGB grundsätzlich für vertretbar.

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 wurde. Erst durch die Anwendung des § 246e BauGB entsteht nun erstmals bauliche Nutzbarkeit im entsprechenden wirtschaftlichen Vorteil sowie zusätzlichen infrastrukturellen Folgewirkungen.

Planungssicherheit für Bauherr und Planer

Ungeachtet der formellen Ablehnung aus Fristgründen stellt die Gemeinde klar, dass grundsätzlich die Bereitschaft besteht, einer Wohnbebauung an dieser Stelle auf Grundlage des § 246e BauGB zuzustimmen, sofern **die Planung unter Berücksichtigung der nachfolgenden städtebaulichen Anforderungen überarbeitet wird und** die durch das Vorhaben ausgelösten städtebaulichen, infrastrukturellen und finanziellen Folgewirkungen vorab verbindlich geregelt werden.

Die vorgesehene Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss wird seitens der Verwaltung kritisch gesehen. Die Geschossigkeit und Höhenentwicklung der geplanten Gebäude sollen sich grundsätzlich an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6a „Erweiterung Cadolzburg-Süd“ sowie an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren. Im Rahmen der Überarbeitung ist daher eine städtebaulich verträgliche Anpassung der Geschossigkeit und Höhenentwicklung vorzunehmen und nachvollziehbar darzustellen.

Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB soll insbesondere unter der Bedingung erteilt werden, dass die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze grundsätzlich in einer gemeinsamen Tiefgarage nachgewiesen und hergestellt werden. Oberirdische Stellplätze sollen nur in dem für Besucher, Menschen mit Behinderung, Pflege- und Lieferverkehre erforderlichen Umfang zugelassen werden.

Die Tiefgarage ist so zu planen, dass oberirdische Stellplatz- und Verkehrsflächen reduziert und zusammenhängende, dauerhaft begrünte Freiflächen ermöglicht werden. Die außerhalb der Gebäude und notwendigen Erschließungsflächen liegenden Bereiche der Tiefgaragendecke sind mit einer ausreichenden Substratüberdeckung zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

Zur verbindlichen Regelung der städtebaulichen, infrastrukturellen und finanziellen Folgewirkungen ist vor Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB mit der Bauherrschaft ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

Dieser soll insbesondere folgende Regelungen enthalten:

- Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung,
- Herstellung und Finanzierung der erforderlichen Ver- und Entwässerungsanlagen,
- Herstellung der notwendigen Stellplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage,
- Beschränkung oberirdischer Stellplätze auf den sachlich erforderlichen Umfang,
- Begrünung der Tiefgaragendecke und Herstellung zusammenhängender Freiflächen,
- dauerhafte Eingrünung entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen,
- Übernahme der durch das Vorhaben verursachten Planungs-, Gutachter- und Infrastrukturkosten,
- Vorlage der nach dem gemeindlichen Bewertungs- und Kriterienkatalog erforderlichen Unterlagen sowie
- Übernahme weiterer kausal durch das Vorhaben ausgelöster Folgekosten, soweit dies rechtlich zulässig und angemessen ist.

Die Gemeinde zeigt der Bauherrschaft und dem beauftragten Planer damit die grundsätzlichen Voraussetzungen auf, unter denen eine überarbeitete Planung erneut zur Entscheidung vorgelegt werden kann, ohne der abschließenden bauordnungsrechtlichen und fachtechnischen Prüfung des Vorhabens vorzugreifen.

Vorschlag zum Beschluss:

Beschluss 1

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Bauvoranfrage für die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Nähe Tulpenweg, auf dem Grundstück Fl.Nr. 563/4, Gemarkung Cadolzburg, gemeindliche Bauvorhaben-Nr. 2026/47, zu erteilen.

Die erforderliche Befreiung von der Festsetzung „private Grünfläche“ des Bebauungsplans Nr. 6a „Erweiterung Cadolzburg-Süd“ wird in Aussicht gestellt.

Beschluss 2

Der Bau- und Umweltausschuss stellt die Zustimmung zu dem geplanten Vorhaben zur Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Nähe Tulpenweg, auf dem Grundstück Fl.Nr. 563/4, Gemarkung Cadolzburg, gemeindliche Bauvorhaben-Nr. 2026/47, nach § 36a BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB in Aussicht.

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.

Beschluss 3

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, der Bauherrschaft die nachfolgenden städtebaulichen und fachtechnischen Anforderungen als Grundlage für eine Überarbeitung der Planung mitzuteilen. Die überarbeitete Planung ist dem Bau- und Umweltausschuss zur erneuten ergebnisoffenen Beratung und Entscheidung über eine Zustimmung nach § 36a BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB vorzulegen.

Im Rahmen der Überarbeitung und erneuten Prüfung sind insbesondere folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- die Geschossigkeit und Höhenentwicklung der geplanten Gebäude soll sich grundsätzlich an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6a „Erweiterung Cadolzburg-Süd“ sowie an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren und im weiteren Verfahren entsprechend angepasst bzw. nachgewiesen werden,
- die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze grundsätzlich in einer gemeinsamen Tiefgarage nachgewiesen und dauerhaft vorgehalten werden,
- oberirdische Stellplätze nur in dem für Besucher, Menschen mit Behinderung, Pflege-, Liefer- und sonstige notwendige Kurzzeitverkehre erforderlichen Umfang vorgesehen werden,
- die außerhalb der Gebäude, Zufahrten, Wege und sonstigen erforderlichen Anlagen liegenden Bereiche der Tiefgaragendecke mit einer für die vorgesehene Bepflanzung ausreichenden Substratüberdeckung versehen und dauerhaft begrünt werden,
- die im nördlichen und östlichen Grundstücksbereich vorgesehene Eingrünung durch Hecken, Sträucher und standortgerechte Gehölze hergestellt und dauerhaft erhalten wird,
- die gesicherte Erschließung einschließlich der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung, der Trink- und Löschwasserversorgung sowie der Erreichbarkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nachgewiesen wird

Zur abschließenden Prüfung sind entsprechend dem Bewertungs- und Kriterienkatalog folgende Unterlagen vorzulegen:

- ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einschließlich Darstellung der Tiefgaragenüberdeckung und ihrer Begrünung,
- Entwässerungs- und Erschließungsplanung einschließlich der grundstücksbezogenen Leitungsplanung und der Zustimmung der Gemeindewerke Cadolzburg,
- Planung des Anschlusses an die öffentliche Wasserversorgung einschließlich der Zustimmung der Gemeindewerke Cadolzburg,
- Nachweis der straßenmäßigen Erschließung einschließlich der Erreichbarkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge,
- Gebäudeansichten mit schematischer Darstellung der Umgebungsbebauung,
- begründende Erläuterung der Bauherrschaft,
- soweit aufgrund der Lage und des Umfangs des Vorhabens erforderlich, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie
- soweit erforderlich, ein landschaftspflegerischer Begleitplan.

~~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.~~

Die Verwaltung wird beauftragt, der Bauherrschaft die Anforderungen an die Überarbeitung mitzuteilen, die erforderlichen Unterlagen nachzufordern, das Vorhaben anschließend abschließend städtebaulich und fachtechnisch zu prüfen und ~~auf dieser Grundlage den städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB vorzubereiten~~ die überarbeitete Planung dem Bau- und Umweltausschuss erneut zur Entscheidung vorzulegen.

~~Die endgültige Zustimmung des Marktes Cadolzburg nach § 246e BauGB in Verbindung mit § 36a BauGB bleibt einer erneuten Beschlussfassung durch den Bau- und Umweltausschuss vorbehalten.~~

Die Benennung der Anforderungen und die erneute Prüfung begründen weder eine Vorabzustimmung noch einen Anspruch auf Zustimmung zu dem überarbeiteten Vorhaben. Die Entscheidung über die Zustimmung des Marktes Cadolzburg nach § 246e BauGB in Verbindung mit § 36a BauGB bleibt einer erneuten, ergebnisoffenen Beschlussfassung durch den Bau- und

Umweltausschuss vorbehalten. Ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB ist erst auf Grundlage einer grundsätzlich zustimmungsfähigen, überarbeiteten Planung vorzubereiten.