

Sachgebiet
Bauamt

Sachbearbeiter
Frau Gentzsch

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

Datum
03.08.2026

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Bauvoranfrage zur Errichtung zweier Doppelhaushälften, Egersdorfer Weg, Fl.Nrn. 538/6, 538/8 Gmkg. Cadolzburg

Anlagen:

2026-52 - eingezeichneter Lageplan
2026-52 - Lageplan

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beabsichtigt auf den Grundstücken Fl.Nrn. 538/6 und 538/8, Gemarkung Cadolzburg, Nähe Egersdorfer Weg, die Errichtung von zwei Doppelhaushälften.

Mit der Bauvoranfrage soll zunächst grundsätzlich geklärt werden, ob eine Wohnbebauung unter Anwendung der befristeten Sonderregelung des § 246e BauGB ermöglicht werden kann. Weitergehende Planunterlagen oder Angaben zur konkreten Ausgestaltung des Vorhabens wurden bislang nicht vorgelegt.

Planungsrechtliche Bewertung

Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Das Vorhaben ist nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert. Als sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB wäre es nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Dem Vorhaben steht insbesondere die Darstellung des Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft entgegen. Darüber hinaus würde die Errichtung der Wohngebäude eine weitere bauliche Inanspruchnahme des bislang unbebauten Außenbereichs begründen. Das Vorhaben ist daher nach den allgemeinen Vorschriften des § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Eine abweichende Zulassung könnte grundsätzlich nur unter den besonderen Voraussetzungen des § 246e BauGB in Betracht kommen. Nach § 246e Abs. 3 BauGB ist die Sonderregelung im Außenbereich jedoch nur auf Vorhaben anwendbar, die in einem räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB oder nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Aufgrund der Lage der Grundstücke und des erkennbaren Abstands zur vorhandenen zusammenhängenden Bebauung bestehen erhebliche Zweifel, ob der erforderliche räumliche Zusammenhang im vorliegenden Fall gegeben ist.

Städtebauliche Beurteilung

Die Grundstücke liegen deutlich außerhalb des bestehenden zusammenhängenden Siedlungsbereichs. Die beabsichtigte Bebauung würde deshalb keine geringfügige Abrundung des Ortsrandes darstellen, sondern eine räumlich abgesetzte Wohnbebauung im bislang unbebauten Außenbereich begründen.

Aus Sicht der Verwaltung fehlt es an einem städtebaulich nachvollziehbaren Anschluss an die vorhandene Bebauungsstruktur. Die Zulassung des Vorhabens würde vielmehr eine bandartige

Ausdehnung der Wohnbebauung entlang des Egersdorfer Weges begünstigen und könnte einen Bezugsfall für weitere Bauwünsche im angrenzenden Außenbereich schaffen.

Aufgrund der Entfernung zur vorhandenen Bebauung bestehen zudem erhebliche Zweifel, ob der nach § 246e Abs. 3 BauGB erforderliche räumliche Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsflächen noch gegeben ist.

Bereits im Rahmen einer früheren Bauvoranfrage zur Ausweisung von Bauland wurden außerdem die Leistungsfähigkeit des Egersdorfer Weges sowie mögliche Konflikte mit den in der näheren Umgebung vorhandenen Gewerbebetrieben kritisch beurteilt.

Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde

Die Grundstücke sind über eine vorhandene Zufahrt grundsätzlich erreichbar. Diese Feststellung betrifft jedoch lediglich die tatsächliche Erreichbarkeit der Grundstücke und ersetzt nicht den Nachweis einer bauplanungsrechtlich ausreichenden Erschließung.

Insbesondere ist noch zu prüfen, ob der Egersdorfer Weg hinsichtlich Ausbauzustand, Fahrbahnbreite, Begegnungsverkehr, Fußgängersicherheit und zusätzlicher Verkehrsbelastung für eine weitere Wohnbebauung ausreichend leistungsfähig ist.

Eine gegebenenfalls technisch mögliche Erschließung vermag die grundsätzlichen städtebaulichen Bedenken gegen die vom vorhandenen Siedlungsbereich abgesetzte Lage des Vorhabens nicht auszuräumen.

Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg

Abwasser

Eine Stellungnahme der Gemeindewerke liegt bislang nicht vor. Die gesicherte Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung ist im weiteren Verfahren zu klären.

Insbesondere ist zu klären, ob ein Anschluss an die bestehenden gemeindlichen Entwässerungsanlagen technisch möglich und ausreichend dimensioniert ist und ob hierfür zusätzliche Leitungen oder sonstige Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden

Wasserversorgung

Eine Stellungnahme zur Trink- und Löschwasserversorgung liegt bislang nicht vor. Die gesicherte Wasserversorgung und der erforderliche Löschwassernachweis sind im weiteren Verfahren zu klären.

Stellungnahme zu §36a BauGB (Bauturbo)

Das beantragte Vorhaben dient grundsätzlich der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und fällt damit seinem Gegenstand nach in den Anwendungsbereich des § 246e BauGB.

Die Anwendung der Sonderregelung setzt jedoch neben der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB voraus, dass die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und bei einem Außenbereichsvorhaben der erforderliche räumliche Zusammenhang nach § 246e Abs. 3 BauGB besteht.

Diese Voraussetzungen sind nach dem derzeitigen Planungsstand nicht hinreichend nachgewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung beurteilt die beabsichtigte Wohnbebauung an der vorgesehenen Stelle negativ.

Maßgeblich hierfür ist die deutlich vom bestehenden Siedlungsbereich abgesetzte Lage der Grundstücke. Das Vorhaben würde keine geordnete Fortentwicklung oder Abrundung der vorhandenen Bebauung darstellen, sondern einen neuen Siedlungsansatz im Außenbereich begründen.

Die städtebaulichen Bedenken bestehen unabhängig von der noch vorzulegenden konkreten Gebäudeplanung. Sie können auch nicht allein durch eine Ortsrandeingrünung oder durch Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB ausgeräumt werden. Ein städtebaulicher Vertrag kann die mit einem grundsätzlich vertretbaren Vorhaben verbundenen Maßnahmen und Folgekosten regeln, jedoch weder eine städtebaulich ungeeignete Lage rechtfertigen noch die gesetzlichen Voraussetzungen des § 246e BauGB ersetzen.

Hinzu kommen die bislang ungeklärte Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung, die fehlenden Nachweise zur Ver- und Entsorgung sowie mögliche Immissionskonflikte mit den umliegenden Gewerbebetrieben.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Zustimmung nach § 36a BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB für die beabsichtigte Bebauung nicht in Aussicht zu stellen.

Planungssicherheit für Bauherr und Planer

Auf Grundlage der angefragten Lage kann der Bauherrschaft keine positive Planungsperspektive aufgezeigt werden.

Eine erneute Prüfung könnte allenfalls auf Grundlage einer wesentlich näher an den bestehenden Siedlungsbereich heranrückenden und vorab mit dem Bauamt abgestimmten Planung erfolgen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stellt eine Zustimmung zu dem Vorhaben zur Errichtung zweier Doppelhaushälften, Nähe Egersdorfer Weg, Fl.Nrn. 538/6 und 538/8 Gmkg. Cadolzburg (gdl. BV-Nr. 2026/52) nach § 36a BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB in Aussicht, sofern die Planung mit dem Bauamt abgestimmt und ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird.

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.