



Sachgebiet

Bauamt

SachbearbeiterFrau Bonath

Beratung

Bau- und Umweltausschuss

Datum

07.09.2026

Behandlung

öffentlich

ZuständigkeitEntscheidung

Betreff

Neubau eines Kleinwohnhauses auf dem Grundstück Bronnamberger Weg 17, Fl.Nr. 563/7 Cadolzburg

Anlagen:

Anlage 1 Übersicht neuer Lageplan

Anlage 2 Ansichten

Anlage 2 Grundriss EG

Anlage 3 antrag_bau

Anlage 4 Stellungnahme Wasser

Anlage 4 Wasser Kanal

Anlage 5 Pflanzliste und Flächenbilanz

Anlage 5 Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan

Städtebaulicher Vertrag geschwärzt

Sachverhalt und Hintergrund:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 12.01.2026 im Rahmen der Behandlung der Bauanfrage festgestellt, dass eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens im Rahmen des § 30 BauGB nicht gegeben ist.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 a „Erweiterung Cadolzburg Süd“ und ist als private Grünfläche ausgewiesen.

Der Tatbestand einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht gegeben, da hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden.

Der Ausschuss hat jedoch die Zustimmung des Marktes zu einem entsprechenden Bauantrag und die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 a BauGB in gleicher Sitzung in Aussicht gestellt.

Gemäß § 246 e Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde bis zum Ablauf des 31.12.2030 von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und der Errichtung von zu Wohnzwecken dienender Gebäude dient (sog. Bauturbo). Voraussetzung ist der Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrags und dass sich das Vorhaben an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 a „Erweiterung Cadolzburg Süd“ hält.

Bereits im Rahmen der Bauvoranfrage wurde festgestellt, dass ausreichende Erschließung gesichert.

Der unterschriebene städtebauliche Vertrag ist der Beschlussvorlage beigelegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die erforderlichen Unterlagen für ein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 a BauGB liegen vor. Das Kleinhaus hält sich insbesondere im Hinblick auf die geringe Kubatur an alle Festsetzungen des Bebauungsplanes (GRZ, GFZ, Baugrenzen usw.), die Dachneigung ist eingehalten. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist im Rahmen des städtebaulichen Vertrages nachgewiesen.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 a BauGB zur Errichtung eines Kleinwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 563/7 Gmkg. Cadolzburg (gdl. BV-Nr.2026/70) zu erteilen. Die Baugenehmigung kann auf der Grundlage des § 246 e Abs. 1 Nr. 1 BauGB erteilt werden; das Vorhaben dient der Errichtung von zu Wohnzwecken dienender Gebäude; es ist mit den nachbarlichen Interessen und den öffentlichen Belangen vereinbar. Die ausreichende Erschließung ist gesichert.
Der unterschriebene städtebauliche Vertrag liegt der Bauverwaltung vor.