



AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 06.07.2026
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	19:19 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal, II. Stock, Rathaus Cadolzburg, Rathausplatz 1

Die Vorsitzende 1. Bürgermeisterin Sarah Höfler eröffnet um 18:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 10.06.2026

2 Behandlung von Bauleitplänen

2.1 Aufstellung eines vorh. Bebauungsplanes Nr. 59 "Solarpark Steinbach Süd-West"
- Billigung des Planentwurfs
-Wiederholung der öff. Auslegung und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung am 11.05.2026 bereits mit der Angelegenheit befasst. Im Rahmen der Beratung wurde festgestellt, dass noch einige Fragen offen sind. Eine Beschlussfassung wurde daher zurückgestellt. Der Beschlussbuchauszug wird dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Sachverhalt vom 11.05.2026:

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59 „Solarpark Steinbach Süd-West“ mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie integriertem Grünordnungsplan wurde

bereits der Satzungsbeschluss gefasst. Der Durchführungsvertrag wurde abgeschlossen; zudem liegt die Genehmigung der im Parallelverfahren durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans vor.

Der Bebauungsplan wurde bislang jedoch noch nicht ortsüblich bekannt gemacht und hat damit noch keine Rechtskraft erlangt. Hintergrund hierfür war insbesondere, dass der Abschluss des Vertrages zur finanziellen Beteiligung des Marktes Cadolzburg nach § 6 EEG noch aussteht. Da die bauliche Umsetzung der Anlage nicht unmittelbar bevorstand, wurde dieser Verfahrensschritt bislang zurückgestellt.

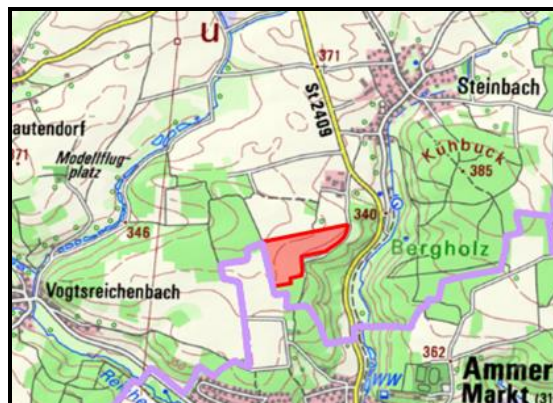
Da der Bebauungsplan bislang noch nicht in Kraft getreten ist, ist kein Änderungsverfahren für einen bereits rechtskräftigen Bebauungsplan erforderlich. Das laufende Bauleitplanverfahren kann vielmehr mit den geänderten Planinhalten fortgeführt werden. Auf die bereits erfolgte Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung hat dies keinen Einfluss; der Flächennutzungsplan ist von der Änderung nicht betroffen.

Die Wiederholung der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Batterieenergiespeicheranlagen mit Netzbezug innerhalb des Plangebiets zu schaffen. Durch die Ergänzung der zulässigen Nutzung um Speicheranlagen soll ein Beitrag zur Stabilisierung des Stromnetzes sowie zur besseren Integration der erzeugten erneuerbaren Energie in das Stromversorgungssystem geleistet werden.

Im Zuge der Änderung der Art der baulichen Nutzung wird zugleich das Maß der baulichen Nutzung angepasst. Durch die Erhöhung der zulässigen Moduloberkante wird die Grundlage für eine optimierte Umsetzung einer Agri-PV-ähnlichen Nutzung geschaffen. Dadurch soll eine effizientere Doppelnutzung der Fläche für Energieerzeugung und landwirtschaftliche Bewirtschaftung ermöglicht werden.

Der vom Ingenieurbüro IVS Kronach gefertigte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 59 „Solarpark Steinbach Süd-West“ in der Fassung vom 11.05.2026 sieht hierfür insbesondere die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets „Photovoltaik und Speicher“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO vor. Zulässig sein sollen neben freistehenden Photovoltaikmodulen auch Anlagen zur Speicherung und Abgabe elektrischer Energie einschließlich Batterieenergiespeicheranlagen mit Netzbezug.

Das Planungsgebiet ist im Entwurf vom 11.05.2026, welcher Bestandteil dieses Beschlusses ist, mit dem hierfür vorgesehenen Planzeichen abgegrenzt.



Rechtliche Würdigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Die Festsetzung des Sondergebiets „Photovoltaik und Speicher“ erfolgt auf Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO.

Da der Bebauungsplan noch nicht bekannt gemacht wurde und damit noch keine Rechtskraft erlangt hat, kann das laufende Verfahren mit den geänderten Planinhalten fortgeführt werden. Aufgrund der vorgesehenen inhaltlichen Anpassungen ist die Veröffentlichung im Internet gemäß §

3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.

Die erneute Beteiligung stellt sicher, dass die geänderten Planinhalte ordnungsgemäß in das Verfahren eingestellt und im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden können.

Finanzielle Auswirkungen

Für den Markt Cadolzburg entstehen durch die Planung keine öffentlichen Erschließungskosten. Die Kostenübernahme ist über den Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgesichert.

Etwaige weitere projektbezogene Kosten, insbesondere für Planunterlagen, Fachgutachten, Bekanntmachungen und Verfahrensdurchführung, sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Der noch ausstehende Vertrag zur finanziellen Beteiligung des Marktes Cadolzburg nach § 6 EEG ist gesondert abzuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung hält die Fortführung des laufenden Bauleitplanverfahrens auf Grundlage des aktualisierten Entwurfs für sachgerecht und rechtlich geboten.

Die Ergänzung um Batterieenergiespeicheranlagen mit Netzbezug trägt den aktuellen technischen und energiewirtschaftlichen Anforderungen Rechnung und stärkt die Funktion des Vorhabens über die reine Stromerzeugung hinaus. Gleichzeitig wird durch die Erhöhung der zulässigen Moduloberkante die Möglichkeit einer Agri-PV-ähnlichen Nutzung verbessert, wodurch die Fläche künftig effizienter doppelt genutzt werden kann.

Da der Bebauungsplan bislang noch nicht bekannt gemacht wurde, kann auf ein gesondertes Änderungsverfahren verzichtet werden. Die erneute Veröffentlichung und Behördenbeteiligung stellen sicher, dass die geänderten Planinhalte rechtssicher in das Verfahren eingebracht werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, Ziffer 6 des Satzungsbeschlusses vom 18.11.2024 aufzuheben, den Entwurf in der Fassung vom 11.05.2026 zu billigen und die erneute Veröffentlichung im Internet sowie die erneute Behördenbeteiligung zu beschließen.

Aufgetretene Fragen:

- Höhe der Batteriespeicher
- Motivation für eine Agri-PV-Anlage
- Feuerwehr-Zufahrt zum Batteriespeicher
- Darüber hinaus wurde angefragt, ob Agri-PV-Anlagen flächenmäßig in die Begrenzung des Kriterienkatalogs (100 ha) eingerechnet werden.

Stellungnahme des Vorhabenträgers:

hier die Rückmeldung zu dem aktuellen Entwurf zum „Solarpark Steinbach Süd-West“.

- 1) Beigefügt erhalten Sie eine Kurzpräsentation zum Thema Batteriespeicher.
- 2) Eine Skizze hinsichtlich der Feuerwehrezufahrt ist ebenfalls dem Anhang hinzugefügt.
- 3) Im Vorhaben ist aus wirtschaftlichen Gründen ein Wechsel von klassischer Freiflächen-Photovoltaik zu Agri-PV erforderlich. In nicht benachteiligten Gebieten sind herkömmliche Freiflächenanlagen förderseitig so eingeschränkt, dass eine wirtschaftliche Realisierung in der Regel nicht mehr darstellbar ist. Durch den Einsatz von Agri-PV wird hingegen eine Doppelnutzung der Fläche ermöglicht, wodurch zusätzliche Einnahmen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung generiert und die Flächeneffizienz gesteigert werden. Gleichzeitig verbessern sich die Förderaussichten, was maßgeblich zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit und zur Umsetzbarkeit des Projekts beiträgt.
- 4) Im Folgenden das vorgesehene Nutzungskonzept:

Projektbeschreibung

Geplant ist die Errichtung einer hochaufgeständerten Agri-Photovoltaikanlage. Ziel ist die gleichzeitige Nutzung der Fläche zur Stromerzeugung und zur dauerhaften landwirtschaftlichen Nutzung als extensives Dauergrünland mit Weidehaltung. Die Anlage wird als fest aufgeständertes, nach Süden ausgerichtetes PV-System mit einer maximalen Höhe von bis zu 6,00 m gem. Bebauungsplan errichtet. Durch ausreichende Reihenabstände bleibt die landwirtschaftliche Nutzung unter und zwischen den Modulreihen dauerhaft möglich. Die Flächen werden nahezu vollständig unversiegelt hergestellt und bleiben versickerungsfähig.

Form der Agri-Photovoltaik

Es handelt sich um eine hochaufgeständerte, fest installierte Agri-PV-Anlage mit Südausrichtung. Die Anlage ist auf eine dauerhafte Doppelnutzung von Energieerzeugung und Landwirtschaft ausgelegt und orientiert sich an den Grundsätzen der DIN SPEC 91434. Die Modulreihen werden so angeordnet, dass eine maschinelle und weidewirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich bleibt.

Landwirtschaftliche Nutzung

Die Fläche bleibt dauerhaft landwirtschaftlich genutzt und wird als extensives Dauergrünland bewirtschaftet. Vorgesehen ist insbesondere eine Weidehaltung mit Rindern; alternativ sind kleinere Weidetiere wie Schafe oder Ziegen möglich. Die Beweidung erfolgt unter den Modulreihen sowie in den Zwischenräumen. Die Anlage wird so ausgeführt, dass eine dauerhafte Nutzung durch Weidetiere sowie Pflege- und Mäharbeiten möglich bleibt.

Die Nutzung umfasst:

- extensive Rinderweidehaltung
- Grünlandpflege und Mahd
- Futtergewinnung
- Unterhaltung der Vegetationsflächen

Durch die Aufständigung gelangt ausreichend Licht auf die Fläche, sodass Graswuchs dauerhaft möglich bleibt. Gleichzeitig kann die teilweise Verschattung in Trockenperioden zur besseren Bodenfeuchterhaltung beitragen und die Verdunstung reduzieren.

Technische Ausführung

Die PV-Module werden auf einer Stahlunterkonstruktion mit punktueller Gründung (Ramppfosten oder vergleichbar) installiert. Ziel ist eine minimale Bodenversiegelung.

Die Modulunterkante wird dabei mit einem Mindestabstand von 2,10 m über Geländeoberkante ausgeführt. Dieser Abstand stellt die Mindestanforderung für eine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne der Agri-Photovoltaik sicher und ermöglicht insbesondere die Beweidung der Flächen sowie die maschinelle Pflege der Vegetationsbestände.

Die Modulhöhe und Reihenabstände werden so gewählt, dass eine Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Maschinen sowie eine Beweidung uneingeschränkt möglich bleiben.

Zum Schutz der technischen Infrastruktur vor Weidetieren werden geeignete Schutzmaßnahmen an empfindlichen Anlagenteilen vorgesehen.

Die Anlage wird entsprechend den geltenden technischen und sicherheitsrelevanten Anforderungen errichtet und betrieben.

Einordnung gemäß DIN SPEC 91434 und EEG

Die Planung entspricht den Grundsätzen der DIN SPEC 91434 für Agri-Photovoltaik. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt als Hauptnutzung erhalten und wird dauerhaft fortgeführt.

Die Fläche wird nicht entzogen, sondern im Sinne einer Doppelnutzung für Landwirtschaft und Solarstromerzeugung bewirtschaftet.

Die Anlage entspricht dem Typus einer besonderen Solaranlage gemäß § 37 EEG mit gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung als Dauergrünland im Rahmen einer Agri-PV-Anlage.

Der Vorlage ist ebenfalls eine Kurzübersicht bzgl. der Speicher und eine Skizze für die Feuerwehrezufahrt beigelegt.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Satzungsbeschlusses vom 18.11.2024 aufzuheben, den Entwurf in der Fassung vom 06.07.2026 zu billigen und die erneute Veröffentlichung im Internet

sowie die erneute Behördenbeteiligung zu beschließen. Die Planunterlagen wurden entsprechend angepasst.

Änderung des Durchführungsvertrages:

Der Vorhabenträger hat den Betrieb der Solaranlage auf eine weitere Firma, die neu gegründet wurde, übertragen. Vertragspartner ist nunmehr:

SÜDWERK P2 Energiepark 6 GmbH & Co. KG, Sternshof 1, 96224 Burgkunstadt
Handelsregister: Amtsgericht Coburg, HRA 5755
vertreten durch die SÜDWERK Verwaltungs GmbH
diese wiederum vertreten durch den Geschäftsführer Manuel Zeller Bosse

Der Durchführungsvertrag ist entsprechend anzupassen, ebenso wurde in § 4 des Vertrages die Modulhöhe geändert. Alle weiteren Festlegungen wurden ohne Änderungen vom „Übernehmer“ übernommen. (Anmerkung der Bauverwaltung: auch der Durchführungsvertrag für den Bebauungsplan Nr. 60 „Solarpark Vogtsreichenbach Ost“ wurden auf den neuen Vertragspartner im Rahmen der laufenden Verwaltung angepasst).

Anrechnung auf Flächenbegrenzung gem. Kriterienkatalog:

Derzeit wird die im Kriterienkatalog festgelegte Fläche von 100 ha auch mit der geplanten aber derzeit ruhenden Agri-PV-Anlage in Wachendorf eingehalten.

Ort	Größe in ha	Bebpl.
Cadolzburg - Zautendorf	8,5	Nr. 53 Solarpark Cadolzburg
Wachendorf Süd-Ost	15,69	Nr. 58 Solarpark Wachendorf Süd-Ost
Westlich der GVStr nach Ammerndorf	9,40	Nr. 59 Solarpark Steinbach Süd-West
Östlich Vogtsreichenbach	20,33	Nr. 60 Solarpark Vogtsreichenbach Ost
südlich Pleikershof	5,95	Nr. 61 Solarpark Pleikershof Süd
südwestlich Vogtsreichenbach	27,36	Nr. 62 Solarpark Vogtsreichenbach Süd-West
Seckendorf	10,00	Nr. 63 "Solarpark Seckendorf"
Gesamt Fläche	97,23	

Solange keine weiteren Anfragen zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlage vorliegen, wird seitens der Verwaltung empfohlen, auch die Agri-PV-Anlagen mit in die Berechnung einzubeziehen. Sollte eine weitere Antrag eingehen, kann der Bau- und Umweltausschuss hierzu gesondert entscheiden.

Beschluss:

1. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den Punkt 6 des Satzungsbeschlusses vom 18.11.2024 aufzuheben.
2. Der Bau- und Umweltausschuss billigt den vom Ingenieurbüro IVS Kronach gefertigten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Steinbach Süd-West“ mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 06. Juli 2026 zur Wiederholung der Durchführung der Veröffentlichung im Internet und der Wiederholung der Behördenbeteiligung gem. den §§ 3 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).
3. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt der Bau- und Umweltausschuss, die Veröffentlichung im Internet für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erneut durchzuführen. Parallel ist das Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren weiter abzuarbeiten.
5. Der Durchführungsvertrag ist bezgl. der Beschreibung des Vorhabens (§ 4 des Vertrages; von bisher 3,80 m auf die neue Höhe der Module 6 m) sowie auf den neuen Vertragspartner: SÜDWERK P2 Energiepark 6 GmbH & Co. KG, Sternshof 1, 96224 Burgkunstadt, Handelsregister: Amtsgericht Coburg, HRA 5755, vertreten durch die SÜDWERK Verwaltungs GmbH, diese wiederum vertreten durch den Geschäftsführer Manuel Zeller Bosse „Übernehmer“ anzupassen.

Beschlossen Ja: 7 / Nein: 1 / Anwesend: 8

3 Behandlung von Bauanträgen und -anfragen

3.1 Bauvoranfrage zum Abbruch best. Hallen für eine Wohnbebauung, Wolfsleite 11, Fl.Nr. 1139/4 Gmkg. Steinbach

Sachverhalt:

Für das Grundstück Fl.Nr. 1139/4 Gmkg. Steinbach, liegt uns eine Bauvoranfrage zum Abbruch bestehender Hallen für eine Wohnbebauung vor.

Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB.

Das Grundstück wird im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Eine planungsrechtliche Zulässigkeit kann teilweise (südliche Hälfte) unter Anwendung der befristeten Sonderregelung des § 246e BauGB erfolgen.

Diese Regelung ermöglicht befristet die Zulassung von Wohnbauvorhaben im Innenbereich, sofern:

- zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird,
- öffentliche Belange nicht wesentlich beeinträchtigt werden,
- die Gemeinde nach § 36a BauGB zustimmt.

Der Bauherr beabsichtigt, die auf dem Grundstück befindlichen Hallen abzureißen. Eine Teilung des Grundstücks vorzunehmen, um auf dem nördlich gelegenen Teilgrundstück ein Mehrfamilienhaus und auf dem südlich gelegenen Teilgrundstück ein Einfamilienhaus zu errichten.

Beide Vorhaben sollen sich im Hinblick auf die Geschossigkeit an der Umgebungsbebauung orientieren. Weitere Angaben oder Unterlagen wurden nicht vorgelegt.

Vom Bauherrn wurden folgende Fragen gestellt:

- Das Grundstück ist durch einen öffentlichen Weg unterbrochen. Könnte die Wegeführung ggf. verschoben werden oder an die Gemeinde verkauft werden? Antwort: Nein
- Über welchen Weg (Am Sand/Am Feuerweiher) sind die einzelnen Sparten pro Teilfläche realisierbar? Antwort: Rückmeldung GWC steht noch aus
- Kann die untere Teilfläche eine offizielle Zufahrt am Feuerwehrweiher erhalten? Antwort: Zum aktuellen Zeitpunkt nicht, hierfür wären Grundstücksteilungen, Umwidmungen oder Grunddienstbarkeiten notwendig

Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde:

Für das geplante Vorhaben zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem nördlich gelegenen Teil des Grundstücks ist die Zufahrt über die Erschließungsstraße „Am Sand“ möglich.

Die geplante Zufahrt zum Einfamilienhaus auf dem südlich gelegenen Teil des Grundstücks ist nur über die Anliegerstraße „Am Feuerweiher“ möglich, welche als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet ist und lediglich eine Fahrbahnbreite von 2,42 m aufweist. Demnach ist die Erschließung nicht gesichert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für das geplante Vorhaben zum Neubau eines Mehrfamilienhauses im nördlichen Teil kann das Einvernehmen nach § 34 BauGB beurteilt und eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden, sofern sich das Gebäude in die nähere Umgebung einfügt. Um dies beurteilen zu können, sind weitere Planunterlagen notwendig, zudem muss diesbzgl. eine gesonderte Abstimmung mit dem Bauamt erfolgen.

Das geplante Einfamilienhaus im südlichen Teil ist aufgrund der Bebauung in zweiter Reihe nur über die befristete Sonderregelung des § 246e BauGB („Bauturbo“) in Verbindung mit § 36a BauGB möglich.

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.

Ungeachtet der formellen Bewertung des Bauantrags stellt der Markt Cadolzburg fest, dass grundsätzlich Bereitschaft besteht, für beide Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen unter Vorlage weiterer Planunterlagen in Aussicht zu stellen, sofern für das geplante Einfamilienhaus im südlichen Teil des Grundstücks eine gesicherte Erschließung möglich ist.

Eine Einschätzung der geplanten Vorhaben auf Grundlage des Kriterienkatalogs kann erst bei Vorliegen entsprechender Planunterlagen erfolgen.

Beschluss:

Beschluss 1:

Der Bau- und Umweltausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen zu dem geplanten Vorhaben zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem nördlich gelegenen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 1139/4 Gmkg. Steinbach in Aussicht, sofern sich das Gebäude in die nähere Umgebung einfügt. Hierzu sind weitere Unterlagen und eine Abstimmung mit dem Bauamt notwendig.

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss stellt eine Zustimmung zu dem geplanten Einfamilienhaus auf dem südlich gelegenen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 1139/4 Gmkg. Steinbach nach § 36a BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB in Aussicht, sofern 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.

Beschlossen Ja: 8 / Nein: 0 / Anwesend: 8

3.2 Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung von Wohnraum zu gewerblicher Unterkunft sowie der Scheune, Keller, Nebengebäude und Lagerplatz zu gewerblicher Nutzung für Fahrzeuge, Zautendorf 22, Fl. Nr. 1072/12 Gmkg. Deberndorf (erneute Behandlung)

Alter Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück Fl. Nr. 1072/11 Gemarkung Deberndorf, Zautendorf 22 die Nutzungsänderung von Wohnraum zu einer gewerblichen Unterkunft (Teilprojekt A+B) sowie die Nutzungsänderung der bestehenden Scheune, des Kellers, eines Nebengebäudes sowie eines Lagerplatzes zur gewerblichen Nutzung für Werkzeuge, Geräte, Maschinen und Autos (Teilprojekt C).-

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die geplanten Vorhaben (Nutzungsänderung von Wohnraum zu einer gewerblichen Unterkunft, Teilprojekt A+B sowie die Nutzungsänderung der bestehenden Scheune, des Kellers, eines Nebengebäudes sowie eines Lagerplatzes zur gewerblichen Nutzung, Teilprojekt C) fügen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Der Flächennutzungsplan stellt hier das „Mischgebiet“ dar. Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind neben dem Wohnen (§ 6 Abs. 1 BauNVO) auch sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Geplant ist im Teilprojekt A+B die Nutzungsänderung im EG sowie 1. OG zu einer gewerblichen Unterkunft zur temporären Vermietung an Firmen für deren Handwerker und Mitarbeiter mit insgesamt 8 Betten. Beim Teilprojekt C soll die bestehende Scheune, der Keller, das Nebengebäude sowie der Lagerplatz zu einer gewerblichen Nutzung für Werkzeuge, Geräte, Maschinen und Autos umgenutzt werden. Laut Bauherrn findet eine laute Produktion oder immissionsstarke Werkstattnutzung nicht statt. Der Stellplatznachweis soll im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

Der Bevollmächtigte des Bauherrn nahm mit E-Mail vom 01.06.2026 an das Landratsamt Fürth die Bauvoranfrage zurück und stellte stattdessen eine neue Bauvoranfrage mit einer weiteren Frage nach einer möglichen Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Asylunterkunft.

Neuer Sachverhalt:

Auch das neu eingerichtete Vorhaben der Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Asylunterkunft im Wohngebäude Zautendorf 22 fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. In einem Mischgebiet sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 auch Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Der § 246 Abs. 8 BauGB ermöglicht im unbeplanten Innenbereich eine Abweichung vom Einfügegebot des § 34 Abs. 1 BauGB für die Nutzungsänderung, Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen. Teilumnutzungen fallen nicht unter Abs. 8, die bauliche Anlage muss insgesamt der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen.

Die Teilprojekte A+B (Nutzungsänderung von Wohnraum zu einer gewerblichen Unterkunft sowie das Teilprojekt C (Nutzungsänderung der bestehenden Scheune, des Kellers, eines Nebengebäudes sowie eines Lagerplatzes zur gewerblichen Nutzung werden weiterhin ausgeführt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die geplanten Nutzungsänderungen von Wohnraum zu einer gewerblichen Unterkunft sowie die Nutzungsänderung der bestehenden Scheune, des Kellers, eines Nebengebäudes sowie eines Lagerplatzes zur gewerblichen Werkstattnutzung und der Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Asylunterkunft kann das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, zur Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 2026/31) Nutzungsänderung von Wohnraum zu gewerblicher Unterkunft sowie die Nutzungsänderung der bestehenden Scheune, des Kellers, des Nebengebäudes sowie des Lagerplatzes zur Werkstattnutzung und der Nutzungsänderung von Wohnraum in eine Asylunterkunft grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen.

Beschlossen Ja: 7 / Nein: 1 / Anwesend: 8

3.3 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses, Fl.Nr. 812/44 Gmkg. Roßendorf

Sachverhalt:

Für das Grundstück Fl.Nr. 812/44 Gmkg. Roßendorf liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage vor.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Das Vorhaben stellt kein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB dar.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Außenbereich nur zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und der Flächennutzungsplan nicht widerspricht.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Das Vorhaben ist daher nach den allgemeinen Regelungen des § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Die Bauherrenschaft beruft sich auf die befristete Sonderregelung zur Wohnraumbeschaffung gem. § 246e BauGB („Bauturbo“) in Verbindung mit § 36 BauGB. Diese Regelung ermöglicht befristet die Zulassung von Wohnbauvorhaben im Außenbereich, sofern:

- zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird,
- öffentliche Belange nicht wesentlich beeinträchtigt werden,
- die Gemeinde nach § 36a BauGB zustimmt.

Stellungnahme GWC – Abwasser:

Die Entwässerung ist grundsätzlich möglich.

Stellungnahme Dillenbergggruppe – Wasser:

Ein Anschluss ist grundsätzlich möglich.

Stellungnahme Dillenbergggruppe – Löschwasserversorgung:

Die max. Entnahmemenge bei 1,5 bar beträgt 24,8 m³/h – erforderlich sind mind. 48 m³/h.

Stellungnahme Straßenverkehrsbehörde:

Die Erschließung ist zunächst zwischen Am Stöckfeld 25 und der Fl.Nr. 812/39 Gmkg. Roßendorf geplant, später dann über das bereits herausgetrennte Flurstück 812/48 Gmkg. Roßendorf. Die Grundstücke befinden sich jeweils im Privatbesitz. Die geplante Erschließungsstraße wird bislang noch als landwirtschaftliche Fläche genutzt, weswegen die Erschließung derzeit nicht gesichert ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde eine Bewertung des geplanten Vorhabens anhand des Bewertungs- und Kriterienkatalogs vorgenommen. Aufgrund der derzeit nicht gesicherten Erschließung empfiehlt die Verwaltung dem Vorhaben **nicht** zuzustimmen.

Bereits in früheren Gesprächen mit dem Antragsteller äußerte dieser den Vorschlag eine Zufahrt über das Anwesen Am Stöckweg 9 zu planen. Dies wurde bei dieser Bauvoranfrage allerdings nicht mehr thematisiert. Die Verwaltung erachtet diese Variante der Zufahrt als die mit der wenigsten Verdichtung.

§ 246e BauGB

Das beantragte Bauvorhaben 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.

Ungeachtet der formellen Bewertung des Bauantrags stellt der Markt Cadolzburg fest, dass grundsätzlich Bereitschaft besteht, eine Bebauung an dieser zu ermöglichen, sofern die durch das Vorhaben ausgelösten städtebaulichen und infrastrukturellen Anforderungen verbindlich geregelt werden.

Durch das Bauvorhaben können infrastrukturelle und städtebauliche Folgewirkungen entstehen. Um diese angemessen zu regeln, ist vorgesehen, mit der Bauherrschaft einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

Dieser soll insbesondere folgende Punkte regeln:

- Sicherstellung der Löschwasserversorgung,
- Herstellung oder Kostenbeteiligung an Infrastrukturmaßnahmen,
- Ortsrandeingrünung / Ausgleichsmaßnahmen,
- Erschließung,
- weitere notwendige Unterlagen gem. Bewertungs- und Kriterienkatalog,
- mögliche Folgekosten.

Die Gemeinde beabsichtigt damit, dem Bauherrn und dem beauftragten Planer grundsätzliche Planungssicherheit für die weitere Projektentwicklung zu geben.

Beschluss:

Beschluss 1:

Der Bau- und Umweltausschuss stellt eine Zustimmung zu dem geplanten Vorhaben zur Errichtung eines Einfamilienhauses Fl. Nr. 812/44 Gmkg. Roßendorf nach § 36a BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB in Aussicht, sofern ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird.

Beschlossen Ja: 8 / Nein: 0 / Anwesend: 8

3.4 Bauvoranfrage zur Errichtung einer Wohnbebauung auf vier Grundstücken, Fl.Nr. 879/13 Gmkg. Steinbach

Sachverhalt:

Für das Grundstück Fl.Nr. 879/13 Gmkg. Steinbach liegt uns erneut eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer Wohnbebauung auf vier Grundstücken vor.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Das Vorhaben stellt kein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB dar.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Außenbereich nur zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Das Grundstück liegt gem. dem Flächennutzungsplan in einer Grünfläche. Das Vorhaben ist daher nach den allgemeinen Regelungen des § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 09.10.2023 wurde dem Antrag auf Baulandausweisung und der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes nicht zugestimmt.

Nunmehr wurde die Bauvoranfrage nochmals unter Berufung der auf die befristete Sonderregelung zur Wohnraumschaffung gem. § 246e BauGB („Baturbo“) in Verbindung mit § 36 BauGB gestellt. Diese Regelung ermöglicht befristet die Zulassung von Wohnbauvorhaben im Außenbereich, sofern:

- zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird,
- öffentliche Belange nicht wesentlich beeinträchtigt werden,
- die Gemeinde nach § 36a BauGB zustimmt.

Stellungnahme GWC – Abwasser:

Die Entwässerung des Vorhabens ist grundsätzlich möglich.

Stellungnahme GWC – Wasser:

Der Anschluss ist gesichert.

Stellungnahme GWC – Löschwasserversorgung:

Die max. Entnahmemenge bei 1,5 bar beträgt weniger als die erforderlichen 48 m³/h.

Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde:

Die vorhandene Zufahrt zum Grundstück ist gesichert.

Die Grundstückzufahrt hat eine angemessene Breite, ist befahrbar und liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Stellungnahme der Verwaltung:

Frühere Anträge auf Baulandausweisung wurden seitens des Ausschusses mit dem Hinweis abgelehnt, dass eine Nachverdichtung im Innenbereich der Gemeinde vorrangig ist. Darüber hinaus wurde die Kapazität des Egersdorfer Weges als Zufahrt sowie die in der Umgebung vorhandenen Gewerbebetriebe und Gleisanlagen als kritisch betrachtet.

Eine Genehmigungsfähigkeit aus planungsrechtlicher Sicht über den Baturbo wäre durchaus denkbar. Die straßenmäßige Erschließung sowie die Immissionen sind weiterhin bedenklich. Der Verwaltung sind bereits weitere „Baturbo-Anfragen“ in diesem Bereich bekannt und werden voraussichtlich in den nächsten Wochen eingehen. Der Ausschuss muss sich im Rahmen der heutigen Anfrage über die grundsätzliche Baulandentwicklung in diesem Bereich Gedanken machen.

Beschluss:

Beschluss 1:

Der Bau- und Umweltausschuss stellt eine Zustimmung zu dem Vorhaben 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.

3.5 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses, Schwadermühler Weg 10, Fl.Nr. 813/25 Gmkg. Roßendorf

Alter Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 02.02.2026 den Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses, Schwadermühler Weg 10, Fl.Nr. 813/25 Gmkg. Steinbach behandelt und das gemeindliche Einvernehmen aufgrund des fehlenden städtebaulichen Vertrags abgelehnt.

Das Vorhaben stellt kein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB dar.

Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB und ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde:

Die Grundstückszufahrt hat eine angemessene Breite, ist befahrbar und liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Stellungnahme Dillenbergggruppe Löschwasser:

Vor Ort steht eine Wasserversorgung mit 22,1 m³/h zur Verfügung. Eine Sicherung der Löschwasserversorgung ist deshalb nicht gegeben.

Stellungnahme der Gemeindewerke – Abwasser:

Die Entwässerung ist in ausreichendem Umfang gesichert.

Nunmehr wurde entsprechender städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet und dem Bauherrn zur Unterschrift vorgelegt.

Das Grundstück Fl.Nr. 813/25 Gmkg. Roßendorf befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Neuer Sachverhalt:

Zwischenzeitlich wurde ein entsprechender städtebaulicher Vertrag in Zusammenarbeit mit einer renommierten Rechtsanwaltskanzlei ausgearbeitet und dem Bauherrn zur Unterschrift vorgelegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es war uns ein Anliegen, diesen städtebaulichen Vertrag schnellstmöglich zu erarbeiten, um dem Bauherrn kurzfristig die Möglichkeit zu geben, sein geplantes Vorhaben umzusetzen. Daher kann aus Sicht der Verwaltung dem Bauvorhaben in Verbindung mit dem städtebaulichen Vertrag zugestimmt werden.

Beschluss:

Beschluss 1:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Neubau eines Einfamilienhauses (gdl. BV-Nr. 2026/01) auf dem Grundstück Schwadermühler Weg 10, Fl.Nr. 813/25 Gmkg. Steinbach zu erteilen.

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben nach § 36a BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB sowie dem vorgelegten städtebaulichen Vertrag zu.

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.

Beschlossen Ja: 8 / Nein: 0 / Anwesend: 8

4 Mitteilungen und Anträge

1. Bürgermeisterin Sarah Höfler schließt um 19:19 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Sarah Höfler
1. Bürgermeisterin

Andrea Bonath Birgitt Zappe
Schriftführung