



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

---

|                |                                                                          |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Sitzungsdatum: | Montag, 03.08.2026                                                       |
| Beginn:        | 18:30 Uhr                                                                |
| Ende           | 19:36 Uhr                                                                |
| Ort:           | im großen Sitzungssaal, II. Stock, Rathaus<br>Cadolzburg, Rathausplatz 1 |

---

Der Vorsitzende 2. Bürgermeister Andreas Fingerhut 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 06.07.2026**

### **2 Behandlung von Bauleitplänen**

#### **2.1 Bebauungsplanerweiterung Gierersberg 19 - 3. Änderung**

##### **Sachverhalt:**

Der seit dem 21. Mai 1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 19 „Erweiterung Gierersberg“ enthält neben den planungsrechtlichen Festsetzungen zahlreiche örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude, Dächer, Garagen, Fenster, Einfriedungen und Verkehrsflächen.

Die ursprüngliche Bebauungsplansatzung wurde im Jahr 1994 hinsichtlich der Höhenlage der Gebäude nach § 27 ergänzt. Im Jahr 2000 erfolgte eine weitere, räumlich begrenzte Änderung zeichnerischer Festsetzungen. Die übrigen textlichen Festsetzungen gelten grundsätzlich weiterhin in ihrer ursprünglichen Fassung.

Im praktischen Vollzug des Bebauungsplans wurden über einen längeren Zeitraum wiederholt Befreiungen beziehungsweise Abweichungen von einzelnen Festsetzungen beantragt und teilweise zugelassen. Besonders häufig betroffen waren:

- Dachaufbauten und Dachausschnitte,

- Dachneigungen und Kniestockhöhen,
- Dachformen von Garagen und Carports,
- Fensterformate und Sprossenteilungen,
- Einfriedungen sowie
- die Situierung von Garagen.

Die vorliegende Zusammenstellung weist unter anderem 14 Vorgänge zu Sprossenfenstern, elf Vorgänge zu Dachformen von Garagen, zehn Vorgänge zu Dachaufbauten, neun Vorgänge zu Kniestöcken und mehrere Vorgänge zu Einfriedungen aus. Hinzu kommen im Baugebiet tatsächlich vorhandene Einfriedungen, die von den geltenden Festsetzungen abweichen.

Die Vielzahl gleichartiger Einzelfälle zeigt, dass einzelne Festsetzungen des über 30 Jahre alten Bebauungsplans den heutigen baulichen, funktionalen und gestalterischen Anforderungen nicht mehr vollständig entsprechen. Die dauerhafte Steuerung vergleichbarer Vorhaben durch wiederkehrende Befreiungs- oder Abweichungsentscheidungen ist für die Bauherrschaft, die Verwaltung und die Genehmigungsbehörde mit vermeidbarem Prüfungsaufwand verbunden.

Daneben schreibt § 22 der Bebauungsplansatzung vor, sämtliche Straßen und Wege im Plangebiet vollständig in Pflasterbauweise herzustellen. Tatsächlich wurden Teile der Verkehrsflächen bereits in Asphaltbauweise ausgeführt. Die Festsetzung entspricht daher nicht mehr durchgehend dem vorhandenen Ausbauzustand.

Der Bebauungsplan soll deshalb in einem sachlich eng begrenzten Änderungsverfahren aktualisiert werden. Gegenstand der Änderung sollen ausschließlich solche Festsetzungen sein, bei denen sich anhand der bisherigen Vollzugspraxis, des vorhandenen baulichen Bestands oder technischer Anforderungen ein konkreter Änderungsbedarf ergibt.

Die Baugrenzen, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die festgesetzte Bauweise und die grundsätzliche Erschließungsstruktur sollen nicht verändert werden.

## **Vorgesehener Änderungsumfang**

### **1. Befestigung der Verkehrsflächen – § 22**

§ 22 der Bebauungsplansatzung regelt die Gestaltung und Befestigung der Straßen, Wege und Parkflächen.

#### **Bisherige Fassung**

„Straßen und Wege im gesamten Gebiet sind als Wohn- und Spielstraßen in Mischfunktion auszubauen und ganzflächig zu pflastern – Betonsteine, Verbundsteine, Granitpflaster etc. Bäume sind durch Großkopfpflaster oder andere geeignete Materialien weiträumig abzusetzen. Parkflächen sind gegenüber den anderen Flächen andersfarbig oder unter Zuhilfenahme anderer Materialien abzusetzen und dadurch kenntlich zu machen.“

#### **Vorgesehene Änderung**

§ 22 soll dahingehend geändert werden, dass für die Befestigung der Verkehrsflächen sowohl Pflaster- als auch Asphaltbauweisen zugelassen werden. Die gestalterische Abgrenzung der Parkflächen soll beibehalten werden.

Als Arbeitsgrundlage für das beauftragte Planungsbüro wird folgende Fassung vorgesehen:

#### **§ 22 Straßen, Wege und Parkflächen**

„Straßen und Wege im gesamten Gebiet sind als Verkehrsflächen in Mischfunktion auszubauen. Für die Befestigung der Verkehrsflächen sind sowohl Pflasterbauweisen als auch Asphaltbauweisen zulässig.

Parkflächen sind gegenüber den übrigen Verkehrsflächen durch eine abweichende Farbgebung, Materialwahl, Markierung oder eine sonstige geeignete Gestaltung erkennbar abzugrenzen.“

Die endgültige fachliche und rechtliche Formulierung ist durch das beauftragte Planungsbüro zu erarbeiten.

## **2. Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude – § 10**

---

§ 10 setzt für die Hauptgebäude grundsätzlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 44° und 51° fest. Krüppelwalmdächer sind zugelassen. Aneinandergebaute Gebäude müssen eine einheitliche Dachneigung aufweisen.

### **Vorgesehene Änderung**

Die das Baugebiet prägende geneigte Dachform soll grundsätzlich erhalten bleiben. Der bislang sehr eng gefasste Dachneigungsbereich soll jedoch maßvoll erweitert werden.

Das Planungsbüro soll insbesondere prüfen und ausarbeiten:

- weiterhin grundsätzlich geneigte Dächer für Hauptgebäude,
- Zulassung von Sattel- und gegebenenfalls vergleichbaren geneigten Dachformen,
- Erweiterung des zulässigen Dachneigungsbereichs, beispielsweise auf 40° bis 51°,
- Beibehaltung einer gestalterisch abgestimmten Dachneigung bei aneinandergebauten Gebäuden sowie
- Klarstellung, dass untergeordnete Bauteile und Anbauten abweichende Dachformen erhalten können, soweit sie sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen.

Eine allgemeine Zulassung von Flachdächern für Hauptgebäude ist nicht vorgesehen.

## **3. Kniestockhöhe – § 9**

---

§ 9 begrenzt die maximale Kniestockhöhe derzeit auf 0,60 m, gemessen ab Oberkante Rohdecke.

### **Vorgesehene Änderung**

Die bisherige Begrenzung soll unter Berücksichtigung der im Baugebiet bereits zugelassenen Kniestockhöhen überprüft und maßvoll angehoben werden.

Das Planungsbüro soll eine eindeutige Festsetzung entwickeln, die insbesondere regelt:

- die künftig zulässige maximale Kniestockhöhe,
- den maßgeblichen unteren und oberen Messpunkt,
- den Umgang mit Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln sowie
- die Abstimmung mit Dachneigung und zulässiger Gebäudehöhe.

Als Prüfraum soll eine maximale Kniestockhöhe von etwa 1,00 m zugrunde gelegt werden. Eine darüberhinausgehende Erhöhung ist nur vorzusehen, wenn die städtebauliche Prüfung ergibt, dass dadurch keine optisch zusätzlichen Vollgeschosse oder unverhältnismäßigen Gebäudehöhen entstehen.

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

## **4. Dachaufbauten – § 19**

---

§ 19 lässt Dachaufbauten als Einzelgauben in Form von Schleppgauben, Satteldachgauben oder Dreiecksgauben zu. Die Einzelbreite darf grundsätzlich 1,50 m nicht überschreiten. Bei Dreiecksgauben ist das Mittelmaß maßgeblich. Die Höhe ist auf maximal 2,40 m begrenzt.

### **Vorgesehene Änderung**

Die Festsetzung soll aktualisiert und so gefasst werden, dass zeitgemäße Dachaufbauten innerhalb klarer gestalterischer Grenzen allgemein zulässig werden.

Das Planungsbüro soll insbesondere prüfen und festsetzen:

- zulässige Arten von Dachgauben,
- Zulässigkeit von Zwerchhäusern beziehungsweise Zwerchgiebeln,

- maximale Einzelbreiten,
- zulässige Gesamtlänge der Dachaufbauten je Dachseite,
- erforderliche Abstände zu Ortgang, First und untereinander,
- Begrenzung der Höhe der Dachaufbauten sowie
- gestalterische Abstimmung auf Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes.

Die Festsetzung soll so ausgestaltet werden, dass Dachaufbauten weiterhin untergeordnet erscheinen und die Dachfläche als prägendes Gestaltungselement erhalten bleibt.

## **5. Dachausschnitte – § 20**

§ 20 begrenzt Dachausschnitte derzeit auf ein Drittel der Trauflänge. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens die Hälfte der Länge des Dachausschnitts betragen.

### **Vorgesehene Änderung**

§ 20 soll gemeinsam mit § 19 überprüft und widerspruchsfrei neu gefasst werden.

Dabei soll das Planungsbüro insbesondere untersuchen,

- ob Dachausschnitte weiterhin eigenständig geregelt werden müssen,
- welche maximale Gesamtlänge zulässig sein soll,
- welche Mindestabstände zu Ortgang, First und Traufe einzuhalten sind und
- ob Dachaufbauten und Dachausschnitte zusammen höchstens einen bestimmten Anteil der jeweiligen Dachfläche beziehungsweise Trauflänge einnehmen dürfen.

Eine vollständige Auflösung großer Teile der geschlossenen Dachfläche soll weiterhin ausgeschlossen bleiben.

## **6. Dachform von Garagen und untergeordneten Nebengebäuden – § 13**

§ 13 schreibt vor, dass sämtliche Einzel- und Doppelgaragen mit einem Satteldach zu versehen sind.

### **Vorgesehene Änderung**

Die zwingende Beschränkung auf Satteldächer soll aufgehoben werden.

Das Planungsbüro soll eine Festsetzung ausarbeiten, nach der für Garagen, Carports und untergeordnete Nebengebäude insbesondere folgende Dachformen zulässig sind:

- Satteldächer,
- Pultdächer und
- Flachdächer.

Flachdächer sollen grundsätzlich extensiv begrünt werden, soweit nicht technische oder funktionale Gründe entgegenstehen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sollen ergänzend zulässig sein.

Die Änderung betrifft ausschließlich die Dachgestaltung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit, Größe und Lage der Garagen, Carports und Nebengebäude wird dadurch nicht erweitert.

## **7. Fenster- und Türformate sowie Sprossenteilungen – § 23**

§ 23 bestimmt, dass Fenster und Türen nur in stehendem Format zulässig und sämtliche Fenster mit Sprossen zu versehen sind.

### **Vorgesehene Änderung**

Die zwingende Beschränkung auf stehende Formate und versprosselte Fenster soll aufgehoben werden.

Das Planungsbüro soll prüfen, ob darüber hinaus noch eine gestalterische Festsetzung erforderlich ist oder ob § 23 vollständig entfallen kann.

## **8. Einfriedungen – § 17**

---

§ 17 lässt zur Abgrenzung privater Gartenflächen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum grundsätzlich nur vertikale Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zu. Mauern und andere Zaunarten sind ausgeschlossen. Zwischen Privatgärten sind alternativ Maschendrahtzäune bis 0,80 m zulässig.

### **Vorgesehene Änderung**

Die Festsetzung soll zeitgemäß und nach der Lage der Einfriedung differenziert neu gefasst werden. Hierbei soll zwischen Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum und Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken unterschieden werden.

Das Planungsbüro soll auf Grundlage des vorhandenen Bestands eine Regelung mit insbesondere folgenden Inhalten ausarbeiten:

#### **Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum**

- offene oder teiloffene Einfriedungen,
- insbesondere Holz-, Metallstab- oder Stabgitterzäune,
- ergänzende oder selbstständige Hecken,
- eine städtebaulich verträgliche Höhe von grundsätzlich bis zu 1,20 m,
- Begrenzung massiver Sockel,
- keine allgemeine Zulassung geschlossener Mauern oder großflächiger Gabionen und
- Freihaltung erforderlicher Sichtfelder an Einmündungen, Grundstückszufahrten und sonstigen verkehrlich relevanten Bereichen.

#### **Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken**

- Zulassung von Zäunen, Hecken und Sichtschutzelementen,
- eine Höhe von grundsätzlich bis zu 1,50 m,
- höhere oder massive Einfriedungen nur bei besonderer städtebaulicher Rechtfertigung,
- angemessene Berücksichtigung von Geländeunterschieden sowie
- Vermeidung einer unverhältnismäßig massiven oder gebäudeähnlichen Wirkung.

Die angegebenen Höhen bilden den Prüfraum. Die endgültigen Höhen, Materialien, Transparenzgrade und Messregeln sind vom Planungsbüro anhand der örtlichen Verhältnisse festzulegen.

Die Neuregelung soll dazu führen, dass im Baugebiet häufig vorkommende und städtebaulich vertretbare Einfriedungen künftig unmittelbar zulässig sind. Eine pauschale nachträgliche Legalisierung sämtlicher vorhandener Einfriedungen ist damit nicht verbunden. Jede vorhandene Anlage muss die neu gefassten Festsetzungen und die sonstigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen erfüllen.

### **Begründung**

#### **Planerischer Änderungsbedarf**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Verfahren zur Aufstellung und Änderung eines Bauleitplans wird nach § 2 Abs. 1 BauGB durch einen gemeindlichen Aufstellungsbeschluss eingeleitet.

Die Gestaltungsvorgaben des Bebauungsplans wurden Anfang der 1990er-Jahre entwickelt. Seitdem haben sich Bauweisen, technische Anforderungen, Nutzungsansprüche, energetische Standards und gestalterische Vorstellungen weiterentwickelt.

Die dokumentierte Häufung gleichartiger Befreiungs- und Abweichungsvorgänge zeigt, dass einzelne Festsetzungen nicht mehr in jedem Fall geeignet sind, die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans sachgerecht umzusetzen. Die Änderung dient daher nicht der nachträglichen

Begünstigung einzelner Grundstücke, sondern der Entwicklung einer einheitlichen, nachvollziehbaren und künftig allgemein anwendbaren Regelung.

Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Grundstücke können auf Grundlage des Art. 81 BayBO erlassen und in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Anforderungen müssen ein hinreichend bestimmtes örtliches Gestaltungsziel verfolgen und verhältnismäßig ausgestaltet sein.

### **Zu § 22 – Verkehrsflächen**

Die zwingende vollständige Pflasterung sämtlicher Straßen und Wege hat sich aus technischer, betrieblicher und wirtschaftlicher Sicht als zu unflexibel erwiesen.

Auf regelmäßig durch Liefer-, Entsorgungs-, Baustellen- oder sonstigen Schwerlastverkehr beanspruchten Fahrbahnflächen treten erhebliche Schub-, Brems- und Lenkkräfte auf. Bei Pflasterbelägen können dadurch Verschiebungen, Verformungen, gelockerte Steine und Unebenheiten entstehen.

Eine fachgerecht hergestellte Asphaltbefestigung ist für stärker belastete Fahrbahnflächen regelmäßig besser geeignet. Sie ermöglicht eine gleichmäßige Oberfläche und kann den laufenden Reparatur- und Unterhaltungsaufwand reduzieren.

Auch für Personen mit Mobilitätseinschränkungen, Rollstuhlnutzende, Kinderwagen und den Radverkehr bietet eine geschlossene und ebene Oberfläche Vorteile. Zudem werden Reinigung und Winterdienst erleichtert.

Die Änderung schreibt Asphalt nicht zwingend vor. Pflasterbauweisen bleiben weiterhin zulässig und können insbesondere für Parkstände, Gehbereiche, Zufahrten und gestalterisch hervorgehobene Flächen eingesetzt werden.

### **Zu §§ 9, 10, 19 und 20 – Dachgestaltung**

Die bisherigen Festsetzungen zur Dachneigung, Kniestockhöhe, Ausbildung von Dachaufbauten und Dachausschnitten sind eng gefasst und teilweise nicht hinreichend aufeinander abgestimmt.

Die bisherigen Befreiungsentscheidungen zeigen, dass eine maßvolle Öffnung der Festsetzungen städtebaulich vertretbar sein kann. Gleichzeitig soll die für das Baugebiet prägende Dachlandschaft mit geeigneten Hauptdächern erhalten bleiben.

Die Neuregelung soll deshalb eindeutige Grenzen für Dachneigungen, Kniestöcke, Gauben, Zwerchgiebel und Dachausschnitte festlegen. Dadurch können zeitgemäße Grundrisslösungen und eine verbesserte Nutzbarkeit der Dachgeschosse ermöglicht werden, ohne optisch zusätzliche Vollgeschosse oder überdimensionierte Dachaufbauten zuzulassen.

### **Zu § 13 – Garagen und Nebengebäude**

Die zwingende Ausbildung sämtlicher Garagen mit Satteldächern entspricht nicht mehr der tatsächlichen baulichen Entwicklung im Plangebiet. In mehreren Fällen wurden bereits andere Dachformen beantragt oder zugelassen.

Flach- und Pultdächer können sich bei untergeordneten Gebäuden gestalterisch zurückhaltend in das Grundstück einfügen. Eine extensive Begrünung von Flachdächern trägt zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur ökologischen Aufwertung bei.

Da lediglich die Dachgestaltung geändert werden soll, ergeben sich keine zusätzlichen Baurechte hinsichtlich Größe, Lage oder Anzahl der Garagen und Nebengebäude.

### **Zu § 23 – Fenster und Türen**

Die zwingende Vorgabe ausschließlich stehender und versprosser Fenster ist aufgrund heutiger Grundriss-, Belichtungs- und Gestaltungsanforderungen nicht mehr in jedem Fall sachgerecht.

Die hohe Anzahl entsprechender Befreiungsvorgänge zeigt, dass die Vorschrift ihre ursprünglich beabsichtigte einheitliche Steuerungswirkung bereits weitgehend verloren hat.

Eine flexiblere Regelung ermöglicht zeitgemäße Fassaden, ohne auf ein geordnetes Gesamterscheinungsbild zu verzichten. Maßgeblich soll künftig nicht ein bestimmtes Einzelformat, sondern die gestalterische Abstimmung der Öffnungen innerhalb der jeweiligen Fassade sein.

### **Zu § 17 – Einfriedungen**

Die bisherige Beschränkung auf wenige Materialien und eine Höhe von maximal 0,80 m entspricht nur noch eingeschränkt den heutigen Anforderungen an Grundstückssicherung, Privatsphäre und Freiraumgestaltung.

Im Baugebiet wurden wiederholt höhere Zäune, Sichtschutzelemente, Stabgitterzäune, Mauern oder vergleichbare Einfriedungen beantragt beziehungsweise errichtet. Nicht alle Anträge wurden positiv beurteilt, da insbesondere entlang des öffentlichen Straßenraums auch die Offenheit des Wohngebiets, das Ortsbild und notwendige Sichtbeziehungen zu berücksichtigen sind.

Eine vollständige Freigabe sämtlicher Einfriedungsarten und Höhen ist daher nicht vorgesehen. Durch die Differenzierung zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den rückwärtigen beziehungsweise seitlichen Grundstücksgrenzen kann den unterschiedlichen Anforderungen angemessen Rechnung getragen werden.

Zum öffentlichen Straßenraum soll der offene und begrünte Charakter des Wohngebiets grundsätzlich erhalten bleiben. Zwischen privaten Grundstücken soll dagegen ein angemessener Sicht- und Rückzugsschutz ermöglicht werden.

Die geänderte Festsetzung kann dazu führen, dass vorhandene Einfriedungen künftig materiell zulässig werden. Dies setzt jedoch voraus, dass die konkrete Anlage den neuen Festsetzungen und dem sonstigen öffentlichen Recht entspricht. Die Verfahrensfreiheit einzelner Einfriedungen nach Art. 57 BayBO entbindet nicht von der Einhaltung materiell-rechtlicher Anforderungen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach Art. 63 BayBO.

### **Nicht vorgesehene Änderungen**

Um das Verfahren auf das städtebaulich Erforderliche zu begrenzen, sollen insbesondere folgende Festsetzungen unverändert bleiben:

- § 3 – Art der baulichen Nutzung,
- § 4 – offene Bauweise,
- § 5 – Stellung der Gebäude zum öffentlichen Straßenraum,
- § 6 – Abstandsflächen,
- § 7 – Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Vollgeschosse,
- § 8 – Lage von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen,
- § 14 – Anzahl der Stellplätze und Garagen,
- § 15 – Stauräume vor Garagen,
- § 16 – vorgeschlagene Grundstücksgrenzen,
- § 18 – Stützmauern,
- § 21 – Firstrichtungen,
- §§ 24 bis 26 – Fassadenmaterialien, Fassadenfarben und Fertigbauweise,
- § 27 – Höhenlage der Gebäude,
- § 28 – Grünordnung und Pflanzgebote sowie
- die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen.

Insbesondere die zahlreichen Befreiungen von Baugrenzen werden nicht zum Anlass genommen, die Baugrenzen zu verschieben oder zu erweitern.

## **Verfahren**

Durch das beauftragte Planungsbüro ist zu prüfen, ob die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Voraussetzung hierfür ist insbesondere, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine weiteren gesetzlichen Ausschlussgründe vorliegen. Die Verfahrensart kann daher erst nach fachlicher Ausarbeitung und Prüfung des konkreten Änderungsentwurfs abschließend festgelegt werden.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Für die Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung, die Erstellung der erforderlichen Planunterlagen und die Begleitung des Bauleitplanverfahrens entstehen Planungskosten.

Die Verwaltung soll ein geeignetes Stadtplanungs- beziehungsweise Planungsbüro mit den erforderlichen Leistungen beauftragen. Die Vergabe erfolgt unter Beachtung der vergaberechtlichen Vorgaben und im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

## **Beschluss:**

### **Beschlussvorschlag**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Erweiterung Gierersberg“.

### **Die Änderung umfasst folgende textliche Festsetzungen:**

1. **§ 22 – Straßen, Wege und Parkflächen**  
Erweiterung der zulässigen Befestigungsarten für Verkehrsflächen um Asphaltbauweisen unter Beibehaltung einer erkennbaren gestalterischen Abgrenzung der Parkflächen.
2. **§ 10 – Dachform und Dachneigung**  
Maßvolle Erweiterung der zulässigen Dachneigungen für Hauptgebäude unter grundsätzlicher Beibehaltung der das Baugebiet prägenden geneigten Dachformen.
3. **§ 9 – Kniestockhöhe**  
Eindeutige und maßvolle Neufassung der zulässigen Kniestockhöhe einschließlich der zugehörigen Messregelungen.
4. **§ 19 – Dachaufbauten**  
Aktualisierung der zulässigen Arten, Größen und Anordnungen von Dachgauben, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln.
5. **§ 20 – Dachausschnitte**  
Neufassung und Abstimmung der Regelungen zu Dachausschnitten mit den Festsetzungen zu Dachaufbauten.
6. **§ 13 – Dachform von Garagen und untergeordneten Nebengebäuden**  
Zulassung von Sattel-, Pult- und Flachdächern, wobei Flachdächer grundsätzlich extensiv zu begrünen sind.
7. **§ 23 – Fenster und Türen**  
Aufhebung der zwingenden Vorgaben zu stehenden Fensterformaten und Sprossenteilungen bei gleichzeitiger Sicherung eines geordneten Fassadenbildes.
8. **§ 17 – Einfriedungen**  
Zeitgemäße und nach ihrer Lage differenzierte Neufassung der Festsetzungen zu Einfriedungen. Zum öffentlichen Straßenraum sollen weiterhin gestalterische und höhenmäßige Beschränkungen sowie die Freihaltung erforderlicher Sichtfelder vorgesehen werden. Zwischen privaten Grundstücken sollen weitergehende Möglichkeiten für Einfriedungen und Sichtschutzelemente innerhalb städtebaulich verträglicher Höchstmaße geschaffen werden.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Zahl der Vollgeschosse, die Baugrenzen, die überbaubaren Grundstücksflächen, die zeichnerisch festgesetzten Garagenstandorte sowie die sonstigen Grundzüge der Planung bleiben unverändert.

Die Verwaltung wird beauftragt, ein geeignetes Stadtplanungs- beziehungsweise Planungsbüro mit

- der Bestandsaufnahme und städtebaulichen Bewertung,
- der Ausarbeitung der erforderlichen Änderungsunterlagen,
- der rechtssicheren Formulierung der geänderten textlichen Festsetzungen,
- der Prüfung der Verfahrensart, insbesondere der Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB, sowie
- der fachlichen Begleitung des Bauleitplanverfahrens

zu beauftragen.

Das Planungsbüro soll sich bei der Ausarbeitung an dem vorstehend dargestellten, sachlich begrenzten Änderungsumfang orientieren. Weitergehende Änderungen sind nur dann vorzusehen, wenn sie zur rechtssicheren Umsetzung der beschlossenen Planungsziele zwingend erforderlich sind.

Der ausgearbeitete Entwurf der Bebauungsplanänderung ist dem Marktgemeinderat vor Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zur Beratung und Billigung vorzulegen.

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

### **3      Behandlung von Bauanträgen und -anfragen**

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

##### **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 Feuerwehrezufahrt sowie die erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen sind im weiteren Verfahren nachzuweisen. Art. 5 Abs. 2 BayBO verlangt ausreichend befestigte und tragfähige Feuerwehrezufahrten 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.

## **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.

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

**3.2 Bauantrag zum Neubau eines landwirtschaftlichen Lagergebäudes für Hackschnitzel und eines Heizungscontainers, Maiweg 4, 6, Fl.Nrn. 1070 u. 1285 Gmkg. Roßendorf**

### **Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beabsichtigt auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1070 und 1285, Gemarkung Roßendorf, Maiweg 4 und 6, den Neubau eines landwirtschaftlichen Lagergebäudes für Hackschnitzel sowie die Aufstellung eines Heizungscontainers.

Die Hackschnitzelheizung dient der Beheizung der bestehenden Betriebsräume. Die Heizungsanlage einschließlich Vorratsspeicher wird in dem geplanten Heizungscontainer untergebracht. Das Hackschnitzellager soll als Anbau an die bestehende Maschinenhalle errichtet werden.

### **Planungsrechtliche Bewertung**

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und sind planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als gemischte Baufläche dar.

Das Vorhaben ergänzt den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb. Nach den vorgelegten Unterlagen bestehen gegen das Vorhaben aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

### **Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde**

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

### **Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg**

#### **Abwasser**

Die Entwässerung ist im Rahmen der vorhandenen Leistungsfähigkeit der öffentlichen Abwasseranlage grundsätzlich möglich. Eine abschließende Beurteilung bleibt bis zum Vorliegen der Generalentwässerungsplanung, voraussichtlich Ende 2026, vorbehalten.

### **Stellungnahme der Dillenberggruppe**

#### **Wasserversorgung**

Ein bestehender Wasseranschluss ist vorhanden. Ein weiterer Anschluss ist grundsätzlich möglich.

#### **Löschwasserversorgung**

Bei einem Fließdruck von 1,5 bar steht eine maximale Entnahmemenge von 31,7 m³/h zur Verfügung.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt, für die Bauvoranfrage zum Neubau eines landwirtschaftlichen Lagergebäudes für Hackschnitzel und eines Heizungscontainers das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines landwirtschaftlichen Lagergebäudes für Hackschnitzel und eines Heizungscontainers (gdl. BV-Nr. 2026/48) auf dem Grundstück Maiweg 4, 6, Fl.Nrn. 1070 und 1285 Gmkg. Roßendorf zu erteilen.

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

### **3.3    Bauantrag zum Umbau des Daches der bestehenden Stallung, Vogtsreichenbach 18, Fl.Nr. 672 Gmkg. Deberndorf**

### **Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.Nr. 672, Gemarkung Deberndorf, Vogtsreichenbach 18, das Dach der bestehenden Stallung und der angrenzenden Halle umzubauen.

Das Dach der Stallung soll als Satteldach mit einer Dachneigung von 25° ausgeführt werden. Für die angrenzenden Hallen- und Vordachbereiche sind Dachneigungen von 5° im Nordwesten sowie 15° bis 22° im Südosten vorgesehen.

Durch den Umbau verringert sich die Gesamthöhe der Stallung von derzeit 12,51 m auf 9,02 m. Das Vordach an der Südwestseite und teilweise an der Nordostseite erhält eine Höhe von 5,17 m; die bisherige Höhe beträgt 4,25 m.

### **Alter Sachstand**

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 04.12.2023 behandelt und abgelehnt. Der damalige Bauantrag wurde anschließend zurückgenommen.

Die Bauherrschaft hat das Vorhaben nun erneut zur Genehmigung eingereicht.

### **Planungsrechtliche Bewertung**

Das Grundstück liegt innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Vogtsreichenbach“ und ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als gemischte Baufläche dar.

Nach der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind Dächer von Hauptbaukörpern grundsätzlich als Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 37° auszuführen. Für landwirtschaftliche Funktionsgebäude können abweichende Dachneigungen zugelassen werden.

Die bestehende Stallung und die angrenzende Halle sind als landwirtschaftliche Funktionsgebäude einzuordnen. Die vorgesehenen abweichenden Dachneigungen können daher zugelassen werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben städtebaulich vertretbar. Durch die Reduzierung der Gesamthöhe der Stallung wird die Kubatur des Bestandsgebäudes deutlich zurückgenommen.

Die bestehende Stallung ist als landwirtschaftliches Funktionsgebäude einzuordnen und kann daher eine abweichende Dachneigung erhalten. Dem Satteldach mit einer Dachneigung von 25° kann daher zugestimmt werden.

Für das Vordach mit einer Dachneigung von 5° im Nordwesten und einer Dachneigung von 15-22° im Südosten kann ebenfalls zugestimmt werden.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Umbau des Daches der bestehenden Stallung und der angrenzenden Halle auf dem Grundstück Vogtsreichenbach 18, Fl.Nr. 672, Gemarkung Deberndorf, zu erteilen.

Den von den Festsetzungen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Vogtsreichenbach“ abweichenden Dachneigungen von

- 25° für das Satteldach der Stallung,
- 5° im nordwestlichen Hallen- beziehungsweise Vordachbereich sowie
- 15° bis 22° im südöstlichen Hallen- beziehungsweise Vordachbereich

wird zugestimmt.

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

### **3.4 Bauvoranfrage zur Errichtung einer Terrassenüberdachung, Am Steinbruch 29, Fl.Nr. 792/59 Gmkg. Steinbach**

#### **Sachverhalt:**

Für das Grundstück Am Steinbruch 29, Fl.Nr. 792/59 Gemarkung Steinbach wurde eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer Terrassenüberdachung am bestehenden Wohnhaus vorgelegt.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Steinbruch“.

Die geplante Terrassenüberdachung soll mit einer Größe von 4,43 m Länge und 3,00 m Tiefe außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze errichtet werden.

In der Vergangenheit gab es bereits Befreiungen zur Baugrenzüberschreitung zum Neubau von Wintergärten in den rückwärtigen Bereichen des Grundstücks.

Ein Nachweis über die Einhaltung der Abstandsflächen wurde nicht vorgelegt.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Überschreitung befindet sich im hinteren Bereich des Grundstücks und hat somit keinerlei Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehrsraum. Die Baugrenzen im Bereich dieses Bebauungsplanes sind streng um die errichteten Reihenhäuser gezogen. Einer entsprechenden isolierten Befreiung kann daher zugestimmt werden.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, der vorliegenden Bauvoranfrage zur Errichtung einer Terrassenüberdachung (gdl. BV-Nr. 2026/51) mit der notwendigen Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Steinbruch“ zur Überschreitung der Baugrenze zuzustimmen.

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

### **3.5 Änderungsantrag zum Bauantrag des Neubaus eines Bungalows und eines Einfamilienhauses, hier: Änderung der Dachform des Bungalows, Maiweg 9, Fl.Nr. 1056 Gemarkung Roßendorf**

#### **Sachverhalt:**

Zum Bauantrag des Neubaus eines Bungalows sowie eines Einfamilienhauses, Maiweg 7, 9, 9a, Fl.Nr. 1056 Gemarkung Roßendorf wurde uns ein Änderungsantrag zur Dachform des Bungalows vorgelegt.

Mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 10.11.2025 wurde dem Bauantrag zugestimmt.

Nunmehr soll die Firsthöhe des geplanten Walmdachs von 4,35 m auf 5,32 m geändert werden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Seitens der Verwaltung kann dem Änderungsantrag zugestimmt werden.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dem Änderungsantrag zum Neubau eines Bungalows und eines Einfamilienhauses, hier: Änderung der Dachform (gdl. BV-Nr. 2026/50), Maiweg 7, 9, 9a, Fl.Nr. 1056 Gmkg. Roßendorf zuzustimmen.

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

**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.

### **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.

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

## **4    Mitteilungen und Anträge**

2. Bürgermeister Andreas Fingerhut schließt um 19:36 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

---

Andreas Fingerhut  
2. Bürgermeister

---

Andrea Bonath      Birgitt Zappe  
Schriftführung