Markt Cadolzburg

Beschlussvorlage
BA/4884/2026

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Gentzsch

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	09.11.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage oder Carport, Fl.Nrn. 921/4, 1089/4, Gmkg. Deberndorf

Anlagen:

Anschreiben - geschwärzt
eingezeichneter Lageplan
Lageplan

Sachverhalt:

Tagesordnungspunkt wird aufgrund weiteren Klärungsbedarfs verschoben!

Von der Bauherrenschaft wurde uns eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage oder Carport, Fl.Nrn. 921/4 und 1089/4, Gmkg. Deberndorf vorgelegt.

Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Das Vorhaben stellt kein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 BauG 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 Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Das Vorhaben ist daher nach den allgemeinen Regelungen des § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Die Bauherrenschaft beruft sich auf die befristete Sonderregelung zur Wohnraumschaffung 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.

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.

Städtebauliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich außerhalb des direkt angrenzenden Bebauungsplans Nr. 25 „Zautendorf-Nord“. Eine Einschätzung auf der Grundlage des Kriterienkatalogs kann erst bei Vorliegen entsprechender Planunterlagen erfolgen.

Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde

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

Stellungnahme der Gemeindewerke – Abwasser
Liegt nicht vor.

Stellungnahme der Dillenberggruppe
Wasser
Die Trinkwasserversorgung ist grundsätzlich möglich.

Löschwasser
Die max. Entnahmemenge bei 1,5 bar beträgt 36 m³/h – erforderlich sind mind. 48 m³/h.

Über das Grundstück verläuft eine Fernleitung der WV Dillenberggruppe. Es besteht ein Schutzstreifen von 3 m beiderseits der Leitung. Dieser darf nicht überbaut werden. Die genaue Lage ist durch eine Grabung zu ermitteln und vom Eigentümer des Grundstücks in voller Höhe zu erstatten. Die Lagefeststellung ist mit dem Zweckverband vorab zu klären.

Stellungnahme der N-ERGIE
Zum geplanten Vorhaben werden grundsätzlich keine Einwände erhoben, da bei geplanter Ausführung keine Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH berührt werden.

In der Nähe parallel zur nordöstlichen Grundstücksgrenze verläuft eine 0,4 kV-Kabeltrasse. Diese Anlagen dürfen ohne Zustimmung nicht überbaut werden. Zwischen g4eplanten Bauwerken bzw. deren Fundamente und den Anlagen ist grundsätzlich ein lichter Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

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 hinreichend nachgewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Verwaltung beurteilt die beabsichtigte Wohnbebauung an der vorgesehenen Stelle positiv.

Planungssicherheit für Bauherr und Planer
Ungeachtet der formellen Bewertung der Bauvoranfrage stellt der Markt Cadolzburg fest, dass grundsätzlich Bereitschaft besteht, eine Bebauung an dieser Stelle 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 Bauherrenschaft einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

Dieser soll insbesondere folgende Punkte regeln:

- Herstellung oder Kostenbeteiligung an Infrastrukturmaßnahmen

- Detaillierte Planunterlagen zum Vorhaben
- Ortsrandeingrünung / Ausgleichsmaßnahmen
- mögliche Folgekosten.

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

Vorschlag zum Beschluss:

Beschluss 1
Der Bau- und Umweltausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen zu dem geplanten Vorhaben zur Errichtung eines Einfamilienhauses, Fl.Nrn. 921/4 und 1089/4, Gmkg. Deberndorf 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 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.