Markt Cadolzburg

Beschlussvorlage BA/4904/2026

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Gentzsch

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	09.11.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauvoranfrage zur Revitalisierung der Hofstelle, Zautendorf 6, Fl.Nr. 931, Gmkg. Deberndorf

Anlagen:

Anschreiben
Bewertungs- und Kriterienkatalog
Lageplan
Pläne

Sachverhalt:

Von der Bauherrenschaft wurde uns eine Bauvoranfrage zur Revitalisierung der Hofstelle, Zautendorf 6, Fl.Nr. 931, Gmkg. Deberndorf vorgelegt.

Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen 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.

Das Grundstück wird im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Geplant ist der Umbau eines Scheunengebäudes zum Einfamilienhaus mit Anbau und Neubau von zwei Tiny Houses.

Städtebauliche Beurteilung

Das Grundstück liegt außerhalb des bestehenden zusammenhängenden Siedlungsbereichs. Die beabsichtigte Aufstockung der Scheune mit einer geplanten Dachverlängerung zu Wohnzwecken wird dahingehend geändert, dass sich die Firsthöhe von 10,85 m auf 12,00 m erhöht. Der geschaffene Wohnraum durch die Verlängerung des Daches ist für die Nutzung als Ferienwohnung bzw. für temporäres Wohnen angedacht. Die beiden geplanten Tiny Houses sind ebenfalls für die Nutzung als Ferienwohnungen vorgesehen. Hierfür wird im westlichen Bereich des Grundstücks die Scheune mit Satteldach abgebrochen und stattdessen die Errichtung von Tiny Houses mit Flachdächern ersetzt.

Stellungnahme zu § 36a BauGB (Bauturbo)

Das beantragte Vorhaben dient bedingt 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 vereinbart ist und bei einem Außenbereichsvorhaben der erforderliche räumliche Zusammenhang nach § 246e Abs. 3 BauGB besteht.

Diese Voraussetzungen sind nach dem derzeitigen Planungsstand nicht nachgewiesen.

Eine Ferienwohnung dient der vorübergehenden und temporären Nutzung und fällt daher nicht unter den begünstigten dauerhaften Wohnungsbau. Im Außenbereich ist Wohnen zu Erholungs- oder Freizeitzwecken (wie Ferienwohnungen oder reine Wochenendhäuser) nach § 35 BauGB grundsätzlich unzulässig

Stellungnahme der Verwaltung

Die Bewertung anhand des Kriterienkatalogs wurde für die geplante Umnutzung der Scheune zu Wohnzwecken vorgenommen. Durch den Umbau der Scheune zu Wohnzwecken würde sich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich im Falle einer Zustimmung verschieben, so dass die weitere Wohnung sowie die zwei geplanten Tiny Häusern zur gewerblichen Nutzung dann im neuen Innenbereich liegen, so dass eine Genehmigung aus Sicht der Verwaltung in Aussicht gestellt werden könnte.

Planungssicherheit für Bauherr und Planer

Auf Grundlage der angefragten Vorhaben kann der Bauherrenschaft keine insgesamt positive Planungsperspektive aufgezeigt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Beschluss 1

Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zu den geplanten Vorhaben zur Revitalisierung der Hofstelle (Umnutzung eines Scheunengebäudes, Erweiterung der Scheune zur Nutzung als Ferienwohnung sowie dem Neubau von zwei Tiny Houeses und der Errichtung eines Carports, gdl. BV-Nr. 2026/82), Zautendorf 6, Fl.Nr. 913, Gmkg. Deberndorf in Aussicht, sofern die Planung mit dem Bauamt abgestimmt und ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird.

Beschluss 2

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass die Vorhaben der Schaffung zusätzlichen Wohnraum dienen und im Rahmen der befristeten Sonderregelung des § 246e BauGB beurteilt werden.

Beschluss 3:

Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zu dem Vorhaben zur Umnutzung der Scheune zu Wohnzwecken in Aussicht, sofern die Planung mit dem Bauamt abgestimmt und ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird.

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass die Vorhaben der Schaffung zusätzlichen Wohnraums dient und im Rahmen der befristeten Sonderregelung des § 246e BauGB beurteilt wird.