

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| <b>Sachgebiet</b> | <b>Sachbearbeiter</b> |
| Bauamt            | Frau Simon            |

| Beratung                 | Datum      | Behandlung | Zuständigkeit |
|--------------------------|------------|------------|---------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 02.12.2024 | öffentlich | Entscheidung  |
| Bau- und Umweltausschuss | 12.01.2026 | öffentlich | Entscheidung  |

**Betreff**

Bauantrag zur Aufstockung eines Vollgeschosses auf das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Gonnersdorf 17, Fl.Nr. 361, Gmkg. Roßendorf

**Anlagen:**

14\_Bauantrag\_Löschwasserversorgung  
 B-Abstandsflaechen  
 B-Ansichten  
 B-antrag\_bau (2)  
 B-Bauvoranfrage 2020  
 B-Lageplan Bestand  
 B-Lageplan Neu  
 B-Stellplatznachweis  
 B-Stellungnahme Dillenbergruppe  
 B-UGEGOG\_Schnitte  
 Fotos  
 Luftbild

**Sachverhalt:**

Für das Grundstück Gonnersdorf 17, Gemarkung Roßendorf, wurde ein Bauantrag zur Aufstockung eines Vollgeschosses auf das bestehende Wohngebäude eingereicht. Ziel der Maßnahme ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraums; durch die Aufstockung soll künftig eine zusätzliche Wohneinheit entstehen (insgesamt dann drei Wohneinheiten).

Der Bauantrag wurde erneut eingereicht mit dem ausdrücklichen Wunsch, das Vorhaben § 246e BauGB (Bauturbo) zu beurteilen. Hieraus ergibt sich eine zweigleisige Betrachtung:

- Regelprüfung (§ 35 BauGB) im Außenbereich und darauf bezogen Stellungnahme/Einvernehmen nach § 36 BauGB, sowie
- Sonderprüfung (§ 246e BauGB) und darauf bezogen Zustimmung nach § 36a BauGB.

**Planungsrechtliche Ausgangslage**

Das Grundstück liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB). Es ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Ackerfläche“ dargestellt.

**Vorgeschichte (Bauvoranfrage 2020)**

Im Jahr 2020 wurde für das Grundstück eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage gestellt. Mit Bescheid des Landratsamts Fürth vom 05.05.2020 wurde festgestellt, dass das Grundstück im Außenbereich liegt. Das Vorhaben wurde als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt (keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB).

Zugleich wurde festgehalten, dass das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

**Vorhabenbeschreibung (aktueller Bauantrag)**

Beantragt wird die Aufstockung eines Vollgeschosses auf das bestehende Wohngebäude. Aufgrund der geplanten Dachneigung (22°) ergibt sich gegenüber dem Bestand eine Erhöhung der Firsthöhe um ca. 1,0 m.

Durch die Aufstockung wird eine dritte Wohneinheit geschaffen.

**Erschließung / technische Rahmenbedingungen**

Die Erschließung ist nach den vorliegenden Stellungnahmen grundsätzlich gegeben:

**Wasserversorgung:** Wasseranschluss vorhanden; für die Erweiterung ist beim Zweckverband ein Antrag auf Anschluss an die Wasserversorgung (Änderung) zu stellen.

**Entwässerung:** gesichert.

**Löschwasserversorgung:** Nachweis wird über die öffentliche Wasserversorgung sowie ergänzend über einen vorhandenen (Lösch-)Teich geführt (siehe Stellungnahmen).

**Rechtliche Würdigung – Vergleich § 35 BauGB / § 246e BauGB**  
**Beurteilung nach § 35 BauGB (Außenbereich – Regelrecht)**

Das Vorhaben ist im Außenbereich als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen (eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB ist nicht ersichtlich).

Sonstige Vorhaben können nur zugelassen werden, wenn

- öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und
- die Erschließung gesichert ist.

Im vorliegenden Fall stehen einer Zulassung nach § 35 BauGB insbesondere folgende Aspekte entgegen:

- Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans (Ackerfläche) als öffentlicher Belang gem. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB,
- Erweiterungsgrenzen nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB: Die Norm lässt Erweiterungen eines Wohngebäudes grundsätzlich nur bis zu höchstens zwei Wohnungen zu. Durch die Aufstockung entstünde eine dritte Wohneinheit.

Damit spricht die bauplanungsrechtliche Regelprüfung nach § 35 BauGB gegen die planungsrechtliche Zulässigkeit.

**Beurteilung nach § 246e BauGB (Bauturbo – Sonderrecht)**

§ 246e BauGB eröffnet – befristet und unter besonderen Voraussetzungen – die Möglichkeit, Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum abweichend von den allgemeinen planungsrechtlichen Vorgaben zuzulassen. Der Gesetzgeber verfolgt damit das Ziel, Wohnraumschaffung zu beschleunigen und auch dort zu ermöglichen, wo das Regelrecht (z. B. § 35 BauGB) entgegenstehen kann.

Wesentliche Konsequenz für das Verfahren:

- Die Gemeinde trifft eine eigenständige, bewusste Zustimmungsentscheidung nach § 36a BauGB, die sich nicht mit der klassischen Einvernehmensprüfung nach § 36 BauGB deckt.
- § 246e BauGB ist kein Automatismus: Die Anwendung beruht auf einer kommunalen Abwägung (u. a. städtebauliche Vertretbarkeit, Erschließung, Auswirkungen, Einzelfallcharakter).

Im vorliegenden Fall spricht für eine Anwendung des § 246e BauGB insbesondere:

- Wohnraumschaffung im Bestand (Aufstockung, keine neue Splittersiedlung durch Neubau „auf der grünen Wiese“),
- Erschließung nach Aktenlage gesichert (Wasser/Abwasser),
- Löschwasserversorgung rechnerisch über öffentliche Versorgung plus Löschteich ausreichend,
- Das Vorhaben bleibt funktional an die vorhandene Bebauung gebunden (Bestandsgebäude).

Die Entscheidung nach § 246e BauGB ist damit gesondert zu treffen und kann – trotz negativer Regelbeurteilung nach § 35 BauGB – bei entsprechender kommunaler Abwägung positiv ausfallen.

### **Vorschlag zum Beschluss:**

#### **Beschlussvorschlag 1 - Einvernehmen nach § 36 BauGB**

(Regelprüfung nach § 35 BauGB)

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Bau- und Umweltausschuss, dem Bauantrag im Rahmen der Beurteilung nach § 35 BauGB zuzustimmen.

Das Vorhaben ist dem Außenbereich zuzuordnen und als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass das Vorhaben im Rahmen der Regelprüfung nach § 35 BauGB unter Berücksichtigung der dargestellten öffentlichen Belange zu bewerten ist.

#### **Beschlussvorschlag 2 - Zustimmung nach § 36a BauGB i. V. m. § 246e BauGB (Bauturbo)**

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Bau- und Umweltausschuss, dem Bauantrag im Rahmen der Sonderregelung des § 246e BauGB zuzustimmen.

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