

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Herr Guggenberger		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 02.02.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück An der Dorfwiese 6, Fl.Nr. 813/25, Gmkg. Roßendorf			
Anlagen: B-antrag_bau (4) B-E-01 Lageplan 25-12-16 B-E-02 Grundrisse Ansichten Schnitte 25-12-16 Luftbild			

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beabsichtigt auf dem Grundstück „An der Dorfwiese 6“, Fl.Nr.: 813/25, Gemarkung Roßendorf ein Einfamilienwohnhaus zu errichten. Der geplante Standort befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung weiterer öffentlicher Belange ist aufgrund der Nähe zu den Bewirtschaftungsgebäuden nicht zu erwarten. Eine Genehmigung wäre nur nach § 35 Abs. 2 BauGB oder gem. §246e BauGB möglich.

Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde:

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

Stellungnahme der Dillenberggruppe:

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.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich um eine sinnvolle Planung, welche trotz der Lage im Außenbereich genehmigungsfähig ist, insbesondere in Hinblick auf den Bauturbo. Durch die gewählte Platzierung findet der Ortsrand einen guten Abschluss, allerdings wäre es in Hinsicht der Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes sinnvoll nach Osten und Süden eine ortsrandsbegrenzende Eingrünung vorzunehmen, auch um zum Artenschutz einen Ausgleich durchzuführen. Eine gärtnerische Nutzung wäre weder in Richtung Süden bzw. Richtung Osten aus bauplanungsrechtlicher Sicht möglich.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, dass gemeindliche Einvernehmen, sowie die Zustimmung nach § 36a BauGB zu versagen und mit der Bauherrschaft den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages in Hinsicht der Löschwasserversorgung, Ortsrandbegründung, etc. herbeizuführen.

Fristenlage nach § 36a BauGB

Nach § 36a BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, innerhalb der gesetzlichen Frist eine Stellungnahme zum Bauantrag abzugeben.

Aufgrund der Kürze der gesetzlich vorgegebenen Frist ist es nicht möglich, innerhalb dieses Zeitraums einen rechtssicheren und inhaltlich vollständigen städtebaulichen Vertrag auszuarbeiten und abzuschließen.

Eine positive Stellungnahme kann daher derzeit nicht erteilt werden.

Planungssicherheit für Bauherr und Planer

Ungeachtet der formellen Ablehnung aus Fristgründen stellt die Gemeinde klar, dass grundsätzlich die Bereitschaft besteht, eine Bebauung an dieser Stelle auf Grundlage des § 246e BauGB zuzulassen, sofern die durch die Bebauung ausgelösten städtebaulichen, infrastrukturellen und finanziellen Folgewirkungen vorab vertraglich geregelt werden.

Diese Bereitschaft soll dem Bauherrn und dem beauftragten Planer ausdrücklich als Planungssicherheit dienen.

Vorschlag zum Beschluss 1:

Nach Beratung beschließt der Ausschuss zum geplanten Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Das geplante Vorhaben wird im Außenbereich (§35 BauGB) realisiert. Die Einhaltung des Flächennutzungsplanes ist gegeben, eine weitere Beeinträchtigung öffentlich-rechtlicher Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB ist aufgrund der Realisierung im Umgriff einer Bestandsbebauung nicht zu erwarten.

Beschluss 2:

Beschlussfassung nach § 36a BauGB (Anwendung des § 246e BauGB – „Baturbo“)

Der Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben nach § 36a BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB 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.