

<b>Sachgebiet</b> Bauamt	<b>Sachbearbeiter</b> Frau Bonath		
<b>Beratung</b> Bau- und Umweltausschuss	<b>Datum</b> 11.05.2026	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung
<b>Betreff</b> Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung einer Scheune in Wohnraum mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 579, Gmkg. Roßendorf			
<b>Anlagen:</b> B-Bauvoranfrage Luftbild			

**Sachverhalt:**

Für das Grundstück Fl.Nr. 579 Gmkg. Roßendorf liegt eine Bauanfrage zur Umnutzung des auf dem Grundstück befindlichen Scheunengebäudes zu zwei Wohneinheiten auf der Grundlage des § 246 e BauGB vor.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich gem. § 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 liegt gem. dem Flächennutzungsplan in einer landwirtschaftlichen Fläche in der Nähe eines kartierten Biotops. Das Vorhaben ist daher nach den allgemeinen Regelungen des § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Die Bauherrschaft beruft sich auf die befristete Sonderregelung zur Wohnraumschaffung gem. § 246 e 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.

**Stellungnahme GWC – Abwasser:**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers kann grundsätzlich über das bestehende Kanalnetz erfolgen. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist grundsätzlich technisch möglich. Der Anschlusspunkt liegt südlich vom Baufenster. Der Anschlussplan ist zu beachten.

**Stellungnahme Dillenbergruppe – Wasser:**

Ein Anschluss ist grundsätzlich möglich

**Stellungnahme Dillenbergruppe - Löschwasserversorgung:**

Die max. Entnahmemenge bei 1,5 bar beträgt 39 m³/h – erforderlich 48 m³/h.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

**§246e BauGB**

Das beantragte Bauvorhaben 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.

Ungeachtet der formellen Bewertung des Bauantrags 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 Bauherrschaft einen städtebaulichen Vertrag gemäß §11 BauGB abzuschließen.

Dieser soll insbesondere folgende Punkte regeln:

- Sicherstellung der Löschwasserversorgung
- Herstellung oder Kostenbeteiligung an Infrastrukturmaßnahmen
- Ortsrandeingrünung / Ausgleichsmaßnahmen
- Weitere notwendige Unterlagen gem. Bewertungs- und Kriterienkatalog
- mögliche Folgekosten.

Eine Einschätzung des Vorhabens auf der Grundlage des Kriterienkatalogs kann erst bei Vorliegen entsprechender Planunterlagen erfolgen.

Seitens der Antragsteller wurde bereits ausführlich auf naturschutzrechtliche Belange eingegangen. Der äußere Charakter der Scheune mit ihren Sandsteinen und roten Ziegelsteinen soll erhalten bleiben. Die für das Vorhaben notwendige Grundstücksfläche liegt nur ca. 100 Meter von der nächsten Wohnbebauung (Innenbereich) entfernt.

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

### **Vorschlag zum Beschluss:**

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.