

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Bonath		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 11.05.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 37, Gmkg. Roßendorf			
Anlagen: Eingezeichneter Lageplan Luftbild			

Sachverhalt:

Vom Grundstückseigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 37 Gmkg. Roßendorf wurde eine Bauanfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage eingereicht.

Im Rahmen der Grundlagenermittlungen für eine Klarstellung- und Einbeziehungssatzung Roßendorf wurde die geplante Teilfläche als Außenbereichsfläche gem. § 35 BauGB deklariert. Darüber hinaus ruht das Verfahren für diese Satzung.

Das beantragte Vorhaben stellt kein privilegiertes Vorhaben im Sinne des §35 Abs. 1 BauGB dar.

Nach §35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Außenbereich nur zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Das Vorhaben ist daher nach den allgemeinen Regelungen des § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig; eine planungsrechtliche Zulässigkeit kann nur unter Anwendung der befristeten Sonderregelung des §246e BauGB erfolgen.

Stellungnahme des Zweckverbands Dillenberggruppe – Wasser:

Bei einem Anschluss dieses Gebäudes handelt es sich um einen zweiten Anschluss für das Grundstück. Dieser in vollem Umfang vom Bauherrn zu erstatten.

Ein Anschluss wäre über die Fl.Nrn. 39/3 und 39/4 möglich. Ein entsprechender Antrag ist zu stellen.

Über das Grundstück verläuft eine Fernwasserleitung der WV Dillenberggruppe. Es ist beiderseits der Leitung ein Schutzstreifen von 3 m einzuhalten. Dieser Schutzstreifen darf nicht überbaut werden.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Kanal:

Die Entwässerung (im Trennsystem) ist gesichert. Das Oberflächenwasser muss vom Abwasser getrennt abgeleitet werden.

§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.

Eine abschließende Prüfung kann auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen nicht erfolgen.

Ungeachtet der formellen Bewertung der Bauanfrage 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:

- Herstellung oder Kostenbeteiligung an Infrastrukturmaßnahmen (insbes. hinsichtlich der straßenmäßigen Erschließung des Hinterliegergrundstücks)
- Detaillierte Planunterlagen zum Vorhaben
- Ortsrandeingrünung / Ausgleichsmaßnahmen
- Weitere notwendige Unterlagen gem. Bewertungs- und Kriterienkatalog
- mögliche Folgekosten.

Die Gemeinde 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 stimmt der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage (gdl. Bv-Nr. 2026/22) auf dem Grundstück Fl.Nr. 37 Gmkg. Roßendorf nach § 35 Abs. 2 BauGB zu. Das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag wird in Aussicht gestellt.

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss stellt eine Zustimmung zu dem Vorhaben zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 37 Gmkg. Roßendorf nach §36a BauGB in Verbindung mit §246e BauGB in Aussicht, sofern 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.

Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist im Vorfeld zu schließen.