

<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 Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 20, Gmkg. Roßendorf			
<b>Anlagen:</b> Ansichten B-Grundriss + Lageplan Luftbild			

**Sachverhalt:**

Für das Grundstück Fl.Nr. 20 Gmkg. Roßendorf liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses 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 und der Flächennutzungsplan nicht widerspricht.

Der Teilbereich, in dem das Wohnhaus errichtet werden soll, liegt gem. Flächennutzungsplan in einer landwirtschaftlichen Fläche. Das Vorhaben ist daher nach den allgemeinen Regelungen des § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Die Bauherrenschaft beruft sich auf die befristete Sonderregelung zur Wohnraumschaffung gem. § 246 e BauGB („Baturbo“) 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.

**Stellungnahme Dillenbergruppe – Wasser:**

Ein Anschluss ist grundsätzlich möglich.

**Stellungnahme Dillenbergruppe – Löschwasserversorgung:**

Die max. Entnahmemenge bei 1,5 bar beträgt 27 m³/h – erforderlich sind mind. 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 jedoch infrastrukturelle und städtebauliche Folgewirkungen entstehen.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stellt eine Zustimmung zu dem Vorhaben 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.