

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Gentzsch		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 06.07.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses, Fl.Nr. 812/44 Gmkg. Roßendorf			
Anlagen: 2026-44 - Anschreiben Bauvoranfrage 2026-44 - eingezeichneter Lageplan 2026-44 - Lageplan			

Sachverhalt:

Für das Grundstück Fl.Nr. 812/44 Gmkg. Roßendorf liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage vor.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich nach § 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.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Das Vorhaben ist daher nach den allgemeinen Regelungen des § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Die Bauherrenschaft beruft sich auf die befristete Sonderregelung zur Wohnraumbeschaffung gem. § 246e 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 Entwässerung ist grundsätzlich möglich.

Stellungnahme Dillenbergruppe – Wasser:

Ein Anschluss ist grundsätzlich möglich.

Stellungnahme Dillenbergruppe – Löschwasserversorgung:

Die max. Entnahmemenge bei 1,5 bar beträgt 24,8 m³/h – erforderlich sind mind. 48 m³/h.

Stellungnahme Straßenverkehrsbehörde:

Die Erschließung ist zunächst zwischen Am Stöckfeld 25 und der Fl.Nr. 812/39 Gmkg. Roßendorf geplant, später dann über das bereits herausgetrennte Flurstück 812/48 Gmkg. Roßendorf. Die Grundstücke befinden sich jeweils im Privatbesitz. Die geplante Erschließungsstraße wird bislang noch als landwirtschaftliche Fläche genutzt, weswegen die Erschließung derzeit nicht gesichert ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde eine Bewertung des geplanten Vorhabens anhand des Bewertungs- und Kriterienkatalogs vorgenommen. Aufgrund der derzeit nicht gesicherten Erschließung empfiehlt die Verwaltung dem Vorhaben **nicht** zuzustimmen.

Bereits in früheren Gesprächen mit dem Antragsteller äußerte dieser den Vorschlag eine Zufahrt über das Anwesen Am Stöckweg 9 zu planen. Dies wurde bei dieser Bauvoranfrage allerdings nicht mehr thematisiert. Die Verwaltung erachtet diese Variante der Zufahrt als die mit der wenigsten Verdichtung.

§ 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 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,
- Erschließung,
- 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 stellt eine Zustimmung zu dem geplanten Vorhaben zur Errichtung eines Einfamilienhauses Fl. Nr. 812/44 Gmkg. Roßendorf nach § 36a BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB in Aussicht, sofern ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird.