

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Gentzsch		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 06.07.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauvoranfrage zur Errichtung einer Wohnbebauung auf vier Grundstücken, Fl.Nr. 879/2 Gmkg. Steinbach			
Anlagen: 2026-45 - Anschreiben + eingezeichnete Darstellung der Grundstücke 2026-45 - Lageplan			

Sachverhalt:

Für das Grundstück Fl.Nr. 879/13 Gmkg. Steinbach liegt uns erneut eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer Wohnbebauung auf vier Grundstücken 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 Grünfläche. Das Vorhaben ist daher nach den allgemeinen Regelungen des § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 09.10.2023 wurde dem Antrag auf Baulandausweisung und der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes nicht zugestimmt.

Nunmehr wurde die Bauvoranfrage nochmals unter Berufung der auf die befristete Sonderregelung zur Wohnraumschaffung gem. § 246e BauGB („Bauturbo“) in Verbindung mit § 36 BauGB gestellt. 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 des Vorhabens ist grundsätzlich möglich.

Stellungnahme GWC – Wasser:

Der Anschluss ist gesichert.

Stellungnahme GWC – Löschwasserversorgung:

Die max. Entnahmemenge bei 1,5 bar beträgt weniger als die erforderlichen 48 m³/h.

Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde:

Die vorhandene Zufahrt zum Grundstück ist gesichert.

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Frühere Anträge auf Baulandausweisung wurden seitens des Ausschusses mit dem Hinweis abgelehnt, dass eine Nachverdichtung im Innenbereich der Gemeinde vorrangig ist. Darüber hinaus wurde die Kapazität des Egersdorfer Weges als Zufahrt sowie die in der Umgebung vorhandenen Gewerbebetriebe und Gleisanlagen als kritisch betrachtet.

Eine Genehmigungsfähigkeit aus planungsrechtlicher Sicht über den Baturbo wäre durchaus denkbar. Die straßenmäßige Erschließung sowie die Immissionen sind weiterhin bedenklich. Der Verwaltung sind bereits weitere „Baturbo-Anfragen“ in diesem Bereich bekannt und werden voraussichtlich in den nächsten Wochen eingehen. Der Ausschuss muss sich im Rahmen der heutigen Anfrage über die grundsätzliche Baulandentwicklung in diesem Bereich Gedanken machen.

Vorschlag zum Beschluss:

Beschluss 1:

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.