

Sachgebiet

Sachbearbeiter

Bauamt

Frau Gentzsch

Beratung

Datum

Behandlung

Zuständigkeit

Bau- und Umweltausschuss

07.09.2026

öffentlich

Entscheidung

Betreff

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäuden auf dem Grundstück Fl.Nr. 213/1 (neu), Gmkg. Roßendorf

Anlagen:

Anlage 1 Grundrisse EG DG Schnitte 26-08-07

Anlage 2 Bauantrag

Anlage 3 Löschwasser 26-08-27

Anlage 4 Entwässerungsplan

Anlage 5 Freiflächen 26-08-07

Städtebaulicher Vertrag

Sachverhalt

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 02.03.2026 im Rahmen der Behandlung der Bauanfrage festgestellt, dass eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens weder im Rahmen des § 34 noch des § 35 BauGB gegeben ist.

Der Ausschuss hat jedoch die Zustimmung des Marktes zu einem entsprechenden Bauantrag nach § 36 a BauGB in Aussicht gestellt.

Gemäß § 246 e Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde bis zum Ablauf des 31.12.2030 von den Vorschriften des BauGB abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und der Errichtung von zu Wohnzwecken dienender Gebäude dient (sog. Bauturbo). Voraussetzung ist der Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrags.

Unter diesem Gesichtspunkt hat auch das Landratsamt Fürth mit Bescheid vom 10.06.2026 eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohnhauses auf der Grundlage des § 246 e BauGB in Aussicht gestellt.

Der unterschriebene städtebauliche Vertrag ist der Beschlussvorlage beigelegt.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags wurden die noch zu klärenden Punkte bezüglich der Ver- und Entsorgung des Vorhabens sowie des naturschutzrechtlichen Ausgleichs nachgewiesen.

Stellungnahme Wasser - Zweckverband Dillenberggruppe:

Ein Anschluss ist technisch möglich.

Die Löschwasserversorgung wurde gem. Anlage zum städtebaulichen Vertrag gesichert.

Stellungnahme Kanal – Gemeindewerke Cadolzburg:

Der Kanalanschluss wurde bereits im März bzw. final im Juni 2026 mit den Gemeindewerken besprochen und entsprechend verlegt.

Straßenverkehrsbehörde:

Das Grundstück Fl.Nr. 213/1 Gmkg. Roßendorf wurde bereits neu vermessen. Die Zufahrt wurde nicht mit dem neu gebildeten Grundstück vermessen. Das Baugrundstück liegt nun nicht mehr in ausreichender Breite an einer ausgebauten öffentlichen Straße.

Der Bauherr hat hierzu mitgeteilt, dass das zu überfahrende Grundstück Fl.Nr. 213 Gmkg. Roßendorf im Rahmen der Hofübergabe in sein Eigentum übergehen wird. Vorab ist jedoch die Zufahrt durch ein Geh- und Fahrrecht auf dem Grundstück zu sichern.

Das Vorhaben fügt sich nach Auffassung der Bauverwaltung in den Ortsteil Roßendorf ein. Das Satteldach hat eine Dachneigung von 30 °; es sollen zwei Vollgeschosse errichtet werden. Auch bzgl. der GRZ und GFZ fügt sich das Vorhaben ein; der „neu geschaffene“ Ortsrand wird eingegrünt.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 a BauGB zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Nebengebäuden auf dem Grundstück Fl.Nr. 213/1 Gmkg. Roßendorf (gdl. BV-Nr.2026/63) zu erteilen. Die Baugenehmigung kann auf der Grundlage des § 246 e BauGB erteilt werden; das Vorhaben dient der Errichtung von zu Wohnzwecken dienender Gebäude; es ist mit den nachbarlichen Interessen und den öffentlichen Belangen vereinbar. Die ausreichende Erschließung ist gesichert.
Der unterschriebene städtebauliche Vertrag liegt der Bauverwaltung vor.