

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/292/2026

Referat:	Baureferat	Datum:	31.08.2026
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	46/2026
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	10.09.2026	öffentlich

Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 852/3, Gemarkung Raubersried, Nähe Am Waldeck

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt.

Mit Schreiben vom 01.07.2026 beantragte die Antragstellerin die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage im Rahmen des sogenannten „Bauturbos“. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Roth wurde mitgeteilt, dass das Vorhaben, soweit es auf den vorderen Grundstücksteil beschränkt wird, als Innenbereichsvorhaben beurteilt werden kann. Zudem wurde auf dem Grundstück bereits im Jahr 1996 ein Einfamilienhaus genehmigt, das jedoch nicht errichtet wurde. Darüber hinaus war das Grundstück bereits im Jahr 1970 in ein Aufstellungsverfahren für eine Bauleitplanung einbezogen. Diese Bauleitplanung ist jedoch augenscheinlich nie in Kraft getreten.

Die Antragstellerin beabsichtigt nunmehr, in der Mitte des Grundstücks ein Doppelhaus mit Garagen im Rahmen des „Bauturbos“ zu bebauen. Das Haus soll dabei mit Erd- und Dachgeschoss und einem Satteldach ausgeführt werden.

Das Vorhaben ist nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert. Eine Zulassung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB kommt ebenfalls nicht in Betracht, da durch das Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt würden (z. B. Darstellung des Flächennutzungsplans spricht dagegen). Das gemeindliche Einvernehmen könnte daher für die geplante Bebauung nicht erteilt werden.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches wurde § 246e BauGB eingeführt. Danach kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Wohnbebauung am Ortsrand auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans zugelassen werden, sofern die Gemeinde dem Vorhaben zustimmt.

Aus Sicht der Verwaltung sollte der geplanten Errichtung des Doppelhauses mit Garagen am geplanten Standort nicht zugestimmt werden. Das Vorhaben liegt außerhalb der bisherigen Siedlungsstruktur. Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als Waldfläche dar und verdeutlicht damit die städtebauliche Zielvorstellung, den Ortsteil Sperberslohe in diesem Bereich nicht weiter auszudehnen. Eine Bebauung am geplanten Standort würde zu einer

Ausdehnung der Siedlungsstruktur in den als Waldfläche dargestellten Bereich führen und damit die bisherige städtebauliche Abgrenzung des Ortsteils aufbrechen.

Bei Außenbereichsvorhaben nach § 246e BauGB ist im Rahmen einer überschlägigen Prüfung festzustellen, dass voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Andernfalls wäre eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 UVPG erforderlich.

Vor dem Hintergrund der Darstellung als Waldfläche im Flächennutzungsplan erscheint nicht ausgeschlossen, dass durch die für das Vorhaben erforderliche Rodung von Waldbestand erhebliche Umweltauswirkungen entstehen könnten. Die Beurteilung und Prüfung obliegt jedoch dem Landratsamt Roth.

Eine abschließende Bebauung im südlichen Grundstücksteil wäre als Innenbereichsvorhaben jedoch zulässig.

Beschlussvorschlag:

A) Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht in Aussicht gestellt.

B) Dem Vorhaben wird die Zustimmung nach § 36a BauGB nicht in Aussicht gestellt.

Finanzierung:

Entfällt.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Bauvoranfrage Am Waldeck Doppelhaus

FNp Am Waldeck

Lageplan Am Waldeck

Luftbild Am Waldeck

Werner Langhans
Erster Bürgermeister