

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/283/2026

Referat:	Baureferat	Datum:	30.06.2026
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	43/2026
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	09.07.2026	öffentlich

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 222, Gemarkung Röthenbach b. St. W., Nähe Wendelsteiner Straße

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan als Waldfläche bzw. zu einem kleinen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Antragsteller möchte direkt westlich dem bestehenden Garagenhof ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage zur Selbstnutzung errichten. Das Schreiben vom 22.06.2026 enthält keine näheren Angaben zur geplanten Ausführung.

Eine Privilegierung des Vorhabens nach § 35 Abs. 1 BauGB kommt trotz der Tätigkeit des Antragstellers als Betriebsleiter eines landwirtschaftlichen Betriebs nicht in Betracht, da das betroffene Grundstück unter anderem nicht die Betriebsstätte des landwirtschaftlichen Betriebs ist. Auch eine Zulassung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB scheidet aus, da öffentliche Belange beeinträchtigt würden. Aus diesem Grund könnte das gemeindliche Einvernehmen 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 zustimmt. Ein unmittelbarer Anschluss an bestehende Baugebiete ist hierfür nicht erforderlich. Ausreichend ist vielmehr ein räumlicher Zusammenhang mit einem Gebiet nach § 30 BauGB (Bebauungsplangebiet) oder § 34 BauGB (Innenbereich). Ein solcher Zusammenhang kann auch bei Flächen vorliegen, die nicht direkt an den bestehenden Siedlungsbereich angrenzen, jedoch als dessen organische Fortentwicklung anzusehen sind und von der vorhandenen Erschließung sowie der bestehenden Infrastruktur profitieren. Dies ist in der Regel bei einer Entfernung von bis zu 100 m zum Siedlungsbereich anzunehmen.

Auch wenn die Voraussetzungen des § 246e BauGB aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich vorliegen, ist die beantragte Wohnbebauung planungsrechtlich nicht zustimmungsfähig.

Die betroffene Fläche grenzt zwar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Röthenbach Nr. 9“ an, jedoch lediglich im Bereich eines Garagenhofes. Dieser Garagenhof kann als städtebaulicher Abschluss des Bebauungsplangebiets gegenüber dem

anschließenden Außenbereich angesehen werden und verdeutlicht die Grenze zur vorhandenen Wohnbebauung.

Darüber hinaus würde das geplante Wohngebäude, getrennt durch die Wendelsteiner Straße, außerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhangs liegen. Zwar befindet sich auf derselben Straßenseite mit dem Anwesen „Wendelsteiner Straße 20“ ein weiteres Wohngebäude, dieses liegt jedoch noch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die beantragte Bebauung würde daher über die bislang wahrnehmbare Siedlungsgrenze hinausreichen und eine ungeordnete Ausdehnung der Bebauung in den Außenbereich bewirken.

Zudem ist die betroffene Fläche im Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt. Bei Vorhaben 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.

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.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

FNr. 222

Lageplan FNr. 222

Luftbild FNr. 222

Röthenbach FNr. 222 Bauvoranfrage EFH mit Doppelgarage

Werner Langhans
Erster Bürgermeister