

# STADT OBERASBACH

- Sitzungsperiode 2020-2026 -  
Amt: **Abteilung IV**

Drucksachen-Nr.: **IV/0331/2022/2**

## BESCHLUSSVORLAGE

<b><u>Gremium:</u></b>	<b><u>Sitzungstermin:</u></b>	<b><u>Status:</u></b>
<b>Umwelt-, Bau- u. Grundstücksausschuss</b>	<b>16.03.2026</b>	<b>öffentlich</b>

<b><u>Verantwortlich:</u></b>	<b>Marius Eberlein</b>
-------------------------------	------------------------

### **Betreff:**

**Bauvoranfrage für die Wohnbauentwicklung der Sudetenstraße 21 und 23 ,  
Fl.Nr. 82/17, Gemarkung Oberasbach**

Anlage(n) im Ratsinformationssystem

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Oberasbach stellt das gemeindliche Einvernehmen bzw. die Zustimmung nach § 36a Baugesetzbuch für die Varianten 2 bis 4 nicht in Aussicht.

Für die Variante 1 stellt die Stadt Oberasbach das gemeindliche Einvernehmen bzw. Zustimmung nach § 36a BauGB unter der Voraussetzung, dass ausschließlich Wohnbebauung entsteht, grundsätzlich in Aussicht

Der Bauwerber hat u.a. notwendige Regenrückhaltemaßnahmen als auch eine entsprechende Ortsrandeingrünung auf eigene Kosten herzustellen und zu unterhalten.

Hierfür ist vor Erteilung der gemeindlichen Zustimmung ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Oberasbach zu schließen.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens können weiter Aspekte aufkommen, die Bestandteil des zu schließenden städtebaulichen Vertrags werden können, welche derzeit noch nicht absehbar sind. Es besteht daher die Möglichkeit, dass weitere Maßnahmen notwendig werden, die der Bauwerber auf eigene Kosten herzustellen und zu unterhalten hat.

<b>Beratungsergebnis:</b>	Abstimmungsverhältnis	Anwesend: .....	
<input type="radio"/> einstimmig	Ja:.....	Nein:.....	<input type="radio"/> lt. Beschlussvorschlag
<input type="radio"/> mit Stimmenmehrheit			<input type="radio"/> abweichender Beschluss
<input type="radio"/> Ablehnung -			

**Sachverhalt:**

Am 23. Januar 2026 ging eine Bauvoranfrage zur Entwicklung der Fl.Nr. 82/17, Gemarkung Oberasbach, Sudetenstr. 21 und 23 bei der Stadt Oberasbach ein.

Der Antragssteller beabsichtigt seit geraumer Zeit das Grundstück als Wohnbaugrundstück zu entwickeln.

Eine entsprechende Entwicklung scheiterte bisher an rechtlichen Hürden, da der Großteil des Grundstücks dem baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 24/1 „Petershöhe“ war beabsichtigt das Grundstück mit in den Geltungsbereich einzubeziehen. Im Rahmen der Aufstellung sollte beraten werden, in wieweit zusätzliches Baurecht auf dem Grundstück geschaffen werden bzw. welcher Teil des Grundstücks als Grünfläche o.ä. festgesetzt werden sollte.

Auf Grund der Haushaltslage wurde im Mai 2025 beschlossen das Bauleitverfahren bis auf weiteres nicht weiterzuverfolgen.

Durch Inkrafttreten des sog. „Bau-Turbo“ könnten mit Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB auf dem Grundstück nun Wohnbauflächen entstehen.

Der Eigentümer ist mit vier Varianten der Bebauung an die Verwaltung herangetreten, zum Teil wurden diese bereits im Gremium vorgestellt und beraten. Auf Grund der bisherigen Rechtslage war jedoch keine Variante bisher genehmigungsfähig.

Auf dem Grundstück sind bereits bauliche Anlagen wie z.B. eine alte Scheune bzw. Nebenanlagen vorhanden.

Eine Umnutzung der bestehenden Gebäude zugunsten einer Wohnnutzung wird aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich befürwortet, da dies eine maßvolle Nachverdichtung darstellt und hierfür nur geringfügig neue Flächen versiegelt werden.

Eine Ausweisung von zusätzlichem Bauland über die bestehende Bebauung hinaus ist aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich als kritisch zu bewerten und sollte gründlich abgewogen werden, insbesondere im Hinblick auf die notwendigen Erschließungsmaßnahmen sowie die zu erwartenden steigende Verkehrsbelastung.

Unabhängig der verschiedenen Varianten ist die Entwässerung im Bereich der Sudetenstraße bereits kritisch, sodass bei der Erteilung der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB aus Sicht der Verwaltung zwingend ein städtebaulicher Vertrag zu schließen ist, der den Eigentümer verpflichtet entsprechende Rückhaltmaßnahmen wie z.B. Errichtung eines Retentionsbeckens umzusetzen. Des Weiteren sollte in diesem Zuge auch eine Ortsrandeingrünung festgelegt werden, sodass eine endgültige Abgrenzung der Bebauung zur Natur festgesetzt wird.

Die Fragen der Erschließung sowie der Stellplätze können erst im Rahmen eines Bauantrags abschließend beurteilt werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher für die Varianten 2 bis 4 das gemeindliche Einvernehmen, bzw. die gemeindliche Zustimmung nicht in Aussicht zu stellen.

Für die Variante 1 empfiehlt die Verwaltung die Gemeinde Zustimmung nach § 36a BauGB grundsätzlich in Aussicht zu stellen unter der Voraussetzung, dass der Bauwerber

ausschließlich Wohnbebauung errichtet, entsprechende Rückhaltemaßnahmen als auch eine Ortsrandeingrünung umsetzt. Des Weiteren sind die umzusetzenden Maßnahmen vor Erteilung der gemeindlichen Zustimmung eines Bauantrags in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

Die Verwaltung weist rein vorsorglich darauf, dass die abschließende Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB erst im ordentlichen Antragsverfahren zu treffen ist.

Oberasbach, 26.01.2026

Stadt Oberasbach

- Abteilung IV -

i.A.

gez.

**Eberlein**