

STADT OBERASBACH

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

Drucksachen-Nr.: **IV/00036/26**

BESCHLUSSVORLAGE

<u>Gremium:</u>	<u>Sitzungstermin:</u>	<u>Status:</u>
Umwelt-, Bau- u. Grundstücks- ausschuss	15.07.2026	öffentlich

<u>Verantwortlich:</u>	Katja Krenzer
-------------------------------	----------------------

Betreff:

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 WE auf den Fl.Nrn. 309/1 und 309/2, Gemarkung Oberasbach, Leipziger Str. 1

Anlage(n) im Ratsinformationssystem ☒

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Oberasbach stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten auf der Fl.Nr. 309/1, Gemarkung Oberasbach, Leipziger Straße 1, in Aussicht.

Beratungsergebnis:	Abstimmungsverhältnis		Anwesend:
o einstimmig			o lt. Beschlussvorschlag
o mit Stimmenmehrheit	Ja:.....	Nein:.....	o abweichender Beschluss
o Ablehnung -			

Sachverhalt:

Am 10.06.2026 ging bei der Stadt Oberasbach eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und 9 Doppelparkern auf den Grundstücken Fl.Nrn. 309/1 und 309/2, Gemarkung Oberasbach, Leipziger Straße 1, ein.

Der Hauptbaukörper ist im westlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 309/1 vorgesehen. Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt zehn Wohneinheiten, die sich auf Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss verteilen.

Zur Erfüllung des Stellplatznachweises sind insgesamt neun Doppelparker auf den Grundstücken Fl.Nrn. 309/1 und 309/2 vorgesehen. Darüber hinaus ist auf dem Baugrundstück die Errichtung eines Kinderspielplatzes geplant.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich, daher findet § 35 BauGB Anwendung. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Waldfläche aus.

Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit durch die Bauverwaltung

Die Verwaltung weist darauf hin, dass für Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB grundsätzlich ein restriktiver Prüfungsmaßstab gilt, um eine ungeordnete bauliche Entwicklung zu verhindern. Flächen im Außenbereich sind vorrangig der Land- und Forstwirtschaft sowie sonstigen nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten Nutzungen vorbehalten. Eine Privilegierung des beantragten Vorhabens im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor.

Auch eine Zulassung nach § 35 Abs. 2 BauGB kommt nach Auffassung der Verwaltung nicht in Betracht. Danach können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt.

Aus Sicht des Tiefbauamtes bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der abwassertechnischen Erschließung. Insbesondere die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes in der Leipziger Straße ist kritisch zu bewerten und bedarf einer vertieften hydraulischen Untersuchung.

Das Baugrundstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt. Das beantragte Vorhaben widerspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und beeinträchtigt einen öffentlichen Belang im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Daher empfiehlt die Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht zu stellen.

Hinweis:

Im Jahr 1997 wurde für das benachbarte Grundstück Fl.Nr. 309, Gemarkung Oberasbach (heute Leipziger Straße 3, 5 und 7), eine Baugenehmigung zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 24 Wohneinheiten erteilt. Das Vorhaben wurde seinerzeit nach § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt. Das gemeindliche Einvernehmen konnte erteilt wer-

den, da die betreffende Fläche im damals wirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt war und dem Vorhaben somit keine öffentlichen Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB entgegenstanden.

Unabhängig von der vorstehenden planungsrechtlichen Bewertung weist die Verwaltung darauf hin, dass für Wohnungsbauvorhaben seit Inkrafttreten des § 246e BauGB (befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau – sogenannter „Bauturbo“) unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit besteht, mit ausdrücklicher Zustimmung der Gemeinde von den Vorschriften des Baugesetzbuches oder den aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften abzuweichen. Die Anwendung dieser Regelung setzt jedoch eine Einzelfallprüfung voraus und kommt nur in Betracht, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen, insbesondere die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen und die Würdigung nachbarlicher Interessen, erfüllt sind.

Oberasbach, 12.06.2026

Stadt Oberasbach

- Abteilung IV -

i.A.

gez.

Krenzer