

Bearbeiter: Bergmann, Diana
Einreicher: Stadtplanungsamt
Beteiligte Bereiche:

Datum **Drucksachen Nr.** (ggf. Nachtragsvermerk)

05.10.2026

156 / 2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				
		TOP	Für	Geg	Enth	
Technischer Ausschuss öffentlich	20.10.2026					

Betreff:

Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB i. V. m. § 34 Abs. 3b BauGB zum Antrag auf Vorbescheid – Errichtung eines Einfamilienhauses, Holunderweg (Flurstück 381/1, Gemarkung Zöbiger)

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss beschließt, dass dem Antrag auf Vorbescheid zum Vorhaben Errichtung eines Einfamilienhauses nach § 36a BauGB unter folgenden Bedingungen zugestimmt wird:

- ...

Die Bedingungen sind mit dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Der Beschluss erfolgt auf der gesetzlichen Grundlage von § 41 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der jeweils gültigen Fassung i. V. m. § 8 Abs. 1 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Markkleeberg vom 29. November 2023.

Sachdarstellung:

Im Stadtplanungsamt liegt ein begründeter Antrag auf Vorbescheid zur Zustimmung nach § 36a BauGB vor, mit dem die Zulassung des Bauvorhabens Errichtung eines Einfamilienhauses, Holunderweg (Flurstück 381/1, Gemarkung Zöbiger), explizit nach den erweiterten Zulässigkeitsregelungen nach § 34 Abs. 3b BauGB angestrebt wird.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von 130m². Das Flurstück hat eine Größe von 940m². Die nähere Umgebung ist bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit Dach geprägt und dadurch auch durch unterschiedliche Gebäudehöhen. Die geplante Firsthöhe des Einfamilienhauses liegt bei 8,50m. In der näheren Umgebung sind Gebäude mit Firsthöhen zwischen 8m (Holunderweg 8) und 11m (Holunderweg 10) vorhanden.

Die Grundfläche des geplanten Gebäudes entspricht mit 10m x 13m denen der näheren Umgebung.

Die verkehrliche Erschließung soll über den Holunderweg erfolgen, ist jedoch im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid nicht Prüfgegenstand, sondern soll erst im Rahmen des noch folgenden Bauantrags geprüft werden.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bei einer inmitten einer eher kleinteiligen Bebauung gelegenen Fläche kann vielfach das Straßengeviert und eine dem Baugrundstück gegenüberliegende Straße als maßgebliche nähere Umgebung herangezogen werden. Für das Vorhaben bedeutet das, dass die nähere Umgebung durch die Straßenzüge Fliederweg, Wiesenweg, Holunderweg und Zöbigerstraße begrenzt wird.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die nähere Umgebung ein.

Ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich muss sich nach § 34 Absatz 1 Satz 1 BauGB auch hinsichtlich des Merkmals der „Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“, in die nähere Umgebung einfügen. Mit dem Begriff der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist die konkrete Größe der Grundfläche der baulichen Anlage und ihre räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung gemeint. Die nähere Umgebung wird geprägt durch eine offene, überwiegend straßenbegleitende, einreihige Bebauung mit Einzelhäusern. Der maßgebliche Rahmen für das Einfügen ist in seiner gesamten Spannbreite beachtlich, sofern es nicht um einen die Eigenart der näheren Umgebung nicht (mit-)prägenden „Ausreißer“ geht (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/ Reidt BauGB § 34 Rn. 25-29). Die Bebauung am Fliederweg 15 und 15a ist als ein solcher „Ausreißer“ zu bewerten, zumal die beiden Gebäude miteinander verbunden sind und sich der Neubau als Erweiterung des Bestandsgebäudes darstellt.

Das geplante Bauvorhaben begünstigt eine grundsätzliche Errichtung von Wohngebäuden im rückwärtigen Grundstücksteil.

Gemäß § 34 Abs. 3b kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das geplante Vorhaben fügt sich aufgrund der Lage im rückwärtigen Grundstücksteil nicht in die nähere Umgebung ein.

Damit liegen die rechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens unter Inanspruchnahme der erweiterten Möglichkeiten der „BauGB-Bau-Novelle“ vor, sofern die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erteilt wird.

Aufgrund der Lage des Vorhabens im Grundstück können bodenrechtliche Spannungen begründet werden, da sich die benachbarten Flurstücke für eine gleichartige bauliche Nutzung anbieten und dort im Wesentlichen die gleichen rechtlichen Verhältnisse vorliegen wie bei dem Flurstück des Antragsgegenstandes.

Somit liegen Hinweise darauf vor, dass das Vorhaben auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar wäre.

Gemäß § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB kann die Gemeinde ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Auch wenn es sich hier nur um einen Antrag auf Vorbescheid handelt, so wird dennoch empfohlen, dem Vorhabenträger eine Bauverpflichtung als Bedingung für die Zustimmung zu erteilen, um so sicher zu stellen, dass die benötigten Wohneinheiten tatsächlich errichtet werden und das Grundstück auf Grundlage eines positiven Vorbescheids nicht zum Spekulationsobjekt wird. Vorstellbar wäre hierbei beispielsweise eine Verpflichtung zum Baubeginn innerhalb von drei Jahren nach positivem Vorbescheid (Gültigkeitsfrist des Vorbescheids) sowie eine Fertigstellung des Vorhabens innerhalb von fünf Jahren nach positivem Vorbescheid. Weitere Bedingungen können im Rahmen der Sitzung des Technischen Ausschusses diskutiert werden. Im Anschluss würden diese in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger gesichert werden.

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Zeichnungen Holunderweg