Stadtverwaltung Frankenberg/Sa. 17.09.2026
Amt/Sachgebiet: SG Allgemeine Bauverwaltung

S i t z u n g s v o r l a g e
Nr. 3.1-177/2026

Gremium	Termin	Behandlung	TOP
Gemeinsame Sitzung des Haupt- und Technischen Ausschusses	27.10.2026	öffentlich	

Betreff: Beschluss zur Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB über das Vorhaben auf dem Flurstück 14/11 in der Gemarkung Irbersdorf

Beschlussvorschlag:

Der gemeinsame Haupt- und Technische Ausschuss beschließt, der Bauvoranfrage zur Umwandlung von Ackerland in Bauland auf einer unvermessenen Teilfläche des Flurstückes 14/11 in der Gemarkung Irbersdorf die Zustimmung zu erteilen.

Sachverhalt:

Bei diesem Antrag auf Vorbescheid handelt es sich um die neuartige Antragsform des „Bauturbo“ nach § 246e BauGB. Danach kann für einen Zeitraum bis 31.12.2030 die Errichtung von Wohnraum mit Zustimmung der Gemeinde vereinfacht genehmigt werden. Die Zustimmung kann vor allem dann erteilt werden, wenn das Vorhaben mit der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB geht über das klassische gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB hinaus. D.h. der Landkreis als Genehmigungsbehörde ist an die Entscheidung der Gemeinde gebunden und kann diese nicht, wie beim gemeindlichen Einvernehmen, ersetzen.

Die Antragstellerin beabsichtigt die Vermessung und Teilung einer Teilfläche auf dem Flurstück 14/11 in der Gemarkung Irbersdorf und anschließende Umwandlung von Agrarfläche in Bauland zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses (siehe Anlage 1 Fotodokumentation aus den Antragsunteralgen der Antragstellerin). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Frankenberg wird das Teilflurstück als Landwirtschaftsfläche dargestellt und grenzt direkt an ein Mischgebiet. Die Erschließung soll über die vorhandene öffentliche Erschließungsstraße „Siedlung“, welche als Sackgasse ohne Wendehammer ausgeführt ist und sich in einem schlechten Zustand befindet, erfolgen.

Generell wird durch die Entwicklung des Standortes und möglicherweise anschließender weiterer Bauvorhaben eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung in zweiter Baureihe im Außenbereich befürchtet. Auf die daraus resultierenden möglichen Belastungen und Folgekosten für die Allgemeinheit, insbesondere durch die örtliche Entwässerung und verkehrliche Erschließung, wird explizit hingewiesen. Aus Sicht der Verwaltung wird empfohlen, dem einzelnen Vorhaben nicht zuzustimmen. Stattdessen soll der Bürgermeister beauftragt werden, mit den Verfahrensbeteiligten (Bauherren und Eigentümer) über eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens

zu beraten. Dadurch kann der Standort zusammen mit weiteren Baufeldern erschlossen werden. Dabei sind alle relevanten öffentlichen Belange zu betrachten.

Bürgermeister Amtsleiter

Anlage 1: Fotodokumentation aus den Antragsunteralgen der Antragstellerin