

für die Ortsgemeinde Dausenau

AZ: 2026-0440-BV

**5 DS 17/ 0085**

Sachbearbeiter: Herr Heinz

## VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Bau- und Sanierungsausschuss Dausenau	öffentlich	23.06.2026
Ortsgemeinderat Dausenau	öffentlich	30.06.2026

### **Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Dausenau, Auf der Au [45 + 47] Errichtung von 2 Einfamilienhäusern**

**Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 26. Juli 2026****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Mandatsträger sind verpflichtet, dem Vorsitzenden vor Beginn der Beratungen (gegebenenfalls) bestehende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

**Sachverhalt:**

Bauvoranfrage zur geplanten Errichtung von 2 Einfamilienhäusern in Dausenau, Auf der Au [45 + 47], Flur 31, Flurstück 47/1.

Der Antragsteller möchte mit der Bauvoranfrage klären, ob das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist und erläutert das Vorhaben wie folgt:

Gegenstand dieser Bauvoranfrage ist die beabsichtigte Bebauung des Flurstückes mit 2 Einfamilienhäusern. Diese sollen auf zwei, in etwa gleich großen, Teilflächen nebeneinander entstehen (siehe Anlage).

Die bauliche Kubatur der Gebäude bleibt aktuell offen. Insgesamt sollen je Gebäude ca. 100 - 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen. Der Bebauungsplan „Wätschlade“ weist dieses Grundstück als Baugrund aus.

Wir bitten um Prüfung, ob

- die dargestellte Bebauung unter Berücksichtigung der (fehlenden) Erschließung grundsätzlich genehmigungsfähig ist
- wer die Kosten (der Erschließung) trägt
- wie ein Anschluss an die Wasserversorgung bzw. Entsorgung erfolgt

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Wätschlade“ der Ortsgemeinde Dausenau, so dass sich die Zulässigkeit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Dem Antrag kann **nicht** zugestimmt werden, da auch die Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (hier „Wälschlade“) nach § 30 Abs. 1 BauGB die Sicherung der Erschließung (verkehrsmäßig sowie der Ver- und Entsorgung) voraussetzt.

Der Bereich des in Rede stehenden Flurstücks 47/1 liegt vollständig in dem Bereich, in der derzeit lediglich ein unbefestigter Waldweg besteht. Auch nach den Bestandsplänen der VG-Werke enden die Ver- und Entsorgungsleitungen auf der Höhe des Flurstücks 46/2 (Haus-Nr. 43).

Nicht Gegenstand der Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde im Verfahren auf Erteilung eines Bauvorbescheides ist in diesem Zusammenhang allerdings die Frage, wie hoch die etwaigen Kosten einer Erschließung sein werden. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden.

Über die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Dausenau erteilt, wenn nicht bis zum 26. Juli 2026 widersprochen wird.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Von Seiten der Ortsgemeinde Dausenau wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der geplanten Errichtung von 2 Einfamilienhäusern in Dausenau, Auf der Au [45 + 47], Flur 31, Flurstück 47/1 versagt, da die Erschließung nicht gesichert ist.**

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister