



Beschlussvorlage

Vorlagennummer: 2026/131

Erstellt von: Wiedmann
Aktenzeichen: 632.6

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
23.07.2026	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Bauvoranfrage zur planungsrechtlichen Zulässigkeit des Neubaus von zwei Mehrfamilienhäusern mit 6 Wohneinheiten, Dorfstraße, Flst.Nr. 401/14

Rechtsgrundlage:

Unbeplanter Innenbereich

→ § 34 BauGB

Außenbereich

→ § 35 Abs. 2 BauGB, § 246e BauGB

Sachverhalt und rechtliche Beurteilung:

Geplant ist der Abriss des bestehenden Wohnhauses und die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück in der Dorfstraße. Die beiden spiegelbildlich angeordneten Gebäude sollen durch ein gemeinsames Treppenhaus miteinander verbunden werden und insgesamt sechs Wohneinheiten umfassen. Mit der vorliegenden Bauvoranfrage soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens geprüft werden.

Die Dorfstraße liegt bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich. Das Baugrundstück grenzt im Westen an die Dorfstraße. Der westliche Grundstücksteil befindet sich im Innenbereich, während der östliche Grundstücksteil an die freie Landschaft angrenzt und dem Außenbereich zuzuordnen ist. Das östlich geplante Gebäude liegt daher teilweise im Außenbereich und beurteilt sich insoweit nach § 35 BauGB. Das westliche Gebäude befindet sich vollständig im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich ist zur Orientierung in Anlage 1 skizziert.

Die rechtliche Beurteilung der Gebäude ist daher getrennt vorzunehmen:

Westliches Gebäude: Innenbereich, § 34 BauGB

Östliches Gebäude: überwiegend Außenbereich, § 35 BauGB

1. Westliches Gebäude

Für das westliche Gebäude sind die Anforderungen des Einfügens nach § 34 Abs. 1 BauGB zu prüfen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die

nähere Umgebung einfügt. Zudem müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt sein.

Fügt sich ein Vorhaben nicht in die nähere Umgebung ein, eröffnet der im Rahmen des Bauturbos eingeführte § 34 Abs. 3b BauGB die Möglichkeit, von den Anforderungen des Einfügens abzuweichen. Voraussetzung ist, dass das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient, unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und die Gemeinde die Zustimmung erteilt.

Das geplante Gebäude fügt sich in seiner Nutzungsart als Wohnhaus sowie in der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung ein. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung weicht es jedoch von der Umgebungsbebauung ab. Zur Beurteilung werden insbesondere die Wand- sowie die Firsthöhe mit den vorhandenen Gebäuden in der Umgebung verglichen. Während die geplante Wandhöhe den vorhandenen Gebäuden entspricht, überschreitet die Firsthöhe den prägenden Rahmen deutlich. Das Vorhaben fügt sich daher hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist nach § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich unzulässig.

Wie bereits ausgeführt, ermöglicht § 34 Abs. 3b BauGB im Rahmen des Bauturbos Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens, sofern das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient.

Ziel des Bauturbos und des eingeführten § 34 Abs. 3b BauGB ist insbesondere die Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Das Vorhaben dient der Errichtung eines Wohngebäudes und leistet damit einen Beitrag zur Wohnraumversorgung direkt im Ort. Zudem nutzt die beabsichtigte Nachverdichtung bereits erschlossene Flächen und trägt damit zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bei. Beides entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde. Die aktuelle städtebauliche Entwicklung geht weg vom klassischen Einfamilienhaus. So sehen auch aktuelle Bauleitplanverfahren explizit Flächen für Mehrfamilienhäuser vor, um flächenschonend Wohnraum zu schaffen. Die geplanten Wohngebäude entsprechen damit den städtebaulichen Zielsetzungen. Um darüber hinaus die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen sicherzustellen und nachteilige Auswirkungen auf nachbarliche Interessen auszuschließen, werden von Seiten der Baurechtsbehörde die Fachämter beteiligt.

Nach rechtlicher Beurteilung durch die Gemeindeverwaltung erfüllt das geplante Mehrfamilienhaus auf dem westlichen Grundstücksteil die Anforderungen des § 34 Abs. 3b BauGB. Die Zustimmung nach § 36a BauGB kann erteilt werden.

2. Östliches Gebäude

Das östliche Gebäude liegt mehrheitlich im Außenbereich. Da es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben handelt, ist es als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Der Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Erschließung gesichert ist

und ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung liegt unter anderem vor, wenn durch das Vorhaben die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist. Die nicht unerhebliche Überschreitung des Innenbereichs würde die vorhandene Siedlungsstruktur in den Außenbereich erweitern, was den Zielsetzungen des § 35 BauGB widerspricht.

Zu prüfen ist, ob die Errichtung des östlichen Mehrfamilienhauses unter Anwendung des § 246e BauGB (Bauturbo) zulässig ist. § 246e BauGB ermöglicht zur Schaffung von Wohnraum Abweichungen von den Vorschriften des Baugesetzbuches, auch von den Anforderungen des § 35 Abs. 2 BauGB. Voraussetzung ist, dass das Vorhaben unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Vorrangig soll damit Wohnraum im Siedlungszusammenhang geschaffen werden, es ist jedoch auch möglich, den Außenbereich behutsam zu öffnen.

Das geplante Mehrfamilienhaus steht in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit der bestehenden Ortslage und liegt teilweise im Innenbereich. Es handelt sich nicht um eine isolierte Bebauung im Außenbereich. Die vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden, die Erschließung ist damit gesichert. Flächen werden sparsam eingesetzt und der Außenbereich bleibt trotzdem geschützt, wodurch das Vorhaben auch städtebaulich vertretbar ist. Zur Prüfung der öffentlichen und nachbarlichen Belange werden im weiteren Verfahren ebenfalls die zuständigen Fachbehörden beteiligt.

Die Entscheidung über die Anwendung des § 246e BauGB liegt im Ermessen der Gemeinde. Vergleichbare Sachverhalte sind jedoch gleich zu behandeln. Für einen vergleichbaren Fall (Neubau eines Wohnhauses in Buch) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.05.2026 der Anwendung des § 246e BauGB zugestimmt. Ausschlaggebend waren der unmittelbare Anschluss an die Ortslage sowie die teilweise Lage im Innenbereich, wodurch das Vorhaben als zulässige Bebauung im Innenbereich beginnt und in den Außenbereich ragt und damit keine isolierte Außenbereichsbebauung darstellt. Diese Voraussetzungen sind auch im vorliegenden Fall erfüllt.

Nach rechtlicher Prüfung ist eine Abweichungsentscheidung nach § 246e BauGB zugunsten der Schaffung von Wohnraum möglich. Die Zustimmung zur Errichtung des östlichen Einfamilienhauses kann erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit 6 Wohneinheiten, Dorfstraße, Flst. Nr. 401/14 wird zugestimmt.

Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird erteilt.



Anlagen:

Anlage 1 zur Vorlage 2026/131 Neubau Mehrfamilienhäuser