



## Beschlussvorlage

Vorlagennummer: 2026/129

Erstellt von: Wiedmann  
Aktenzeichen: 632.6

| Datum      | Gremium     | Zuständigkeit | Öffentlichkeitsstatus |
|------------|-------------|---------------|-----------------------|
| 23.07.2026 | Gemeinderat | Entscheidung  | öffentlich            |

### Bauvoranfrage zur planungsrechtlichen Zulässigkeit des Neubaus eines Wohnhauses mit 6 Wohnungen, Schwalbenweg, Flst.Nr. 428/8

#### Rechtsgrundlage:

Unbeplanter Innenbereich

→ § 34 BauGB

#### Sachverhalt und rechtliche Beurteilung:

Geplant ist der Abbruch des bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäudes sowie die Errichtung eines Wohnhauses mit sechs Wohneinheiten im Schwalbenweg. Mit der vorliegenden Bauvoranfrage soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens, insbesondere im Hinblick auf die Anwendung des § 34 Abs. 3b Baugesetzbuch (BauGB) („Bauturbo“), geprüft werden.

Der Schwalbenweg liegt planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich. Bauvorhaben in diesem Bereich sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Darüber hinaus müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das geplante Gebäude fügt sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Wohngebäude, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung weicht das Vorhaben jedoch von der Umgebungsbebauung ab. Maßgeblich sind hierbei insbesondere die Wand- und Firsthöhe. Beide überschreiten die in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäudehöhen. Ein Einfügen im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB liegt daher nicht vor.

Für Vorhaben, die sich nicht in die nähere Umgebung einfügen, eröffnet der im Rahmen des sogenannten 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 ihre Zustimmung erteilt. Ein Rechtsanspruch auf die Zustimmung besteht nicht; die Gemeinde ist hierbei frei. Dabei ist jedoch der Gleichbehandlungsgrundsatz zu beachten, wonach vergleichbare Sachverhalte

gleich zu behandeln sind.

Die vorliegende Bauvoranfrage betrifft die Errichtung eines Wohngebäudes. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit vergleichsweise geringem Wohnflächenanteil. Durch den geplanten Neubau wird auf einer bereits erschlossenen Fläche zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Dies entspricht dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sowie den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde. Bereits auf bestehenden Wohnbauflächen, beispielsweise im Baugebiet Hochstätt IV, wurden explizit Flächen für Geschosswohnungsbau vorgesehen und auch bei neuen Bauleitplanverfahren liegt der Fokus auf der Schaffung von Mehrfamilienhäusern, um den Wohnraumbedarf zu decken und Flächen zu sparen. Das Vorhaben ist daher städtebaulich vertretbar, entspricht den Zielen der Gemeinde und den Normen des Bauturbos. Die vorhandene Wohnbaufläche wird effizient genutzt, gleichzeitig werden die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten. Nachteilige Auswirkungen auf nachbarliche Interessen oder öffentliche Belange sind nicht zu erwarten.

Nach Auffassung der Gemeindeverwaltung liegen die Voraussetzungen des § 34 Abs. 3b BauGB vor. Die Zustimmung nach § 36a BauGB kann daher erteilt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Dem Neubau eines Wohnhauses mit 6 Wohnungen, Schwalbenweg, Flst. Nr. 428/8 wird zugestimmt.

Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird erteilt.

**Anlagen:**

Anlage 1 zur Vorlage 2026/129 Neubau Wohnhaus