

Beschlussvorlage 2026/1177



Sachgebiet
Bauamt

Sachbearbeiter
Mario Knorr

Beratung

Bau- und Umweltausschuss
Marktgemeinderat

Datum

23.03.2026
31.03.2026

Vorberatung
Entscheidung

öffentlich
öffentlich

Betreff

Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung zu einem Vorhaben nach § 36a i.V.m. § 34 Abs. 3b BauGB; Neubau einer Wohnanlage bestehend aus zwei Wohngebäuden mit gemeinsamer Tiefgarage auf der Fl.Nr. 257, Gemarkung Schwand, Am Forsthaus

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft hat am 05.02.2026 einen Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Wohnanlage bestehend aus zwei Wohngebäuden (19 Wohneinheiten) mit gemeinsamer Tiefgarage gestellt.

Den Antragsunterlagen ist zu entnehmen, dass die beiden Gebäude nahe der nördlichen Grundstücksgrenze entstehen sollen. Die Abmessungen des westlichen Baukörpers (Haus A) betragen 29,115 m x 12,115 m. Die Maße des östlichen Baukörpers (Haus B) betragen 21,99 m x 12,115 m. Beide Gebäude sollen zweigeschossig und mit einem zurückversetzten Staffelgeschoss ausgeführt werden. Des Weiteren erhalten die Baukörper ein Flachdach.

Die Lage des Bauvorhabens ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Die weiteren Antragsunterlagen sind der Sitzungsvorlage angehängt.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück mit der Fl.Nr. 257, der Gemarkung Schwand ist aufgrund seiner Lage dem Innenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich also nach § 34 BauGB.

Bei der planungsrechtlichen Beurteilung ist entscheidend, dass sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die für das Vorhaben maßgebliche Umgebungsbebauung umfasst die „Boxlohe“ und einen Teil der „Nürnberger Straße“. In die Betrachtung einzubeziehen sind die tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, nämlich „Wohnen“, fügt sich das Vorhaben in die umliegende Umgebung ein.

Für das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung sind in erster Linie auf solche Maße abzustellen, die nach Außen wahrnehmbar in Erscheinung treten. Daraus folgt, dass vorrangig die absoluten Größen von Grundflächen, Geschosszahl und Höhe zu Grunde zulegen sind. Das größte Objekt in der Umgebung hat eine tatsächlich überbaute Grundfläche von 18,59 m x 11,88 m. Da die geplanten Gebäude mit den bereits oben genannten Maßen nicht im Rahmen des Vorhandenen liegen, fügt sich das Vorhaben nicht ein.

Durch die neue Rechtslage, nämlich der Einführung des § 34 Abs. 3b BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB) vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden, wenn

- das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und
- auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Mit seinen nach außen in Erscheinung tretenden Maßen entspricht das Vorhaben nicht der Umgebungsbebauung. Die Höhe der umliegenden Bebauung wird jedoch mit den geplanten Gebäuden nicht überschritten. Zudem dient das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Ähnlich voluminöse Gebäude in der direkten Nähe können in die Betrachtung nicht mit einbezogen werden, da diese innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen.

Gemäß § 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB erteilt die Zustimmung die Gemeinde, wenn das Vorhaben mit Ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann mit Blick auf das gesamte Projekt (BA I u. BA II) erreicht werden.

Empfehlung der Verwaltung:

Unter Würdigung der neuen gesetzlichen Möglichkeiten nach § 34 Abs. 3b BauGB wird empfohlen, der Abweichung vom Gebot des Einfügens gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zuzustimmen.

Durch eine Zustimmung verändert sich der Maßstab für das Einfügen nach § 34 BauGB entsprechend. Die Verwaltung sieht dies jedoch unkritisch, da keine weiteren Grundstücke mit ähnlicher Größe in diesem Bereich vorhanden sind. Allerdings würde der Bauabschnitt II auch unter diesem neuen Maßstab fallen. Nach derzeitigen Planungen halten die Gebäude den neuen Rahmen ein. Sollte also die Zustimmung erteilt werden, hätte dies zur Folge, dass der Bauabschnitt II ohne Bauleitplanverfahren durchgeführt werden könnte.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Marktgemeinderat erteilt für das Innenbereichsvorhaben die gemeindliche Zustimmung nach § 36a i.V.m. § 34 Abs. 3b BauGB.

Anlagen:

1.OBERGESCHOSS
2.OBERGESCHOSS
ABSTANDSFLÄCHEN
ANSICHTEN
ERDGESCHOSS
FREIFLÄCHENPLAN
LAGEPLAN
Lageplan Am Forsthaus
SCHNITTE
UNTERGESCHOSS