

Beschlussvorlage 2026/1215



Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	21.09.2026	Vorberatung	öffentlich
Marktgemeinderat	29.09.2026	Entscheidung	öffentlich

Betreff

Antrag auf Baugenehmigung über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 55/14, Gemarkung Schwand, Enger Weg 2; Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB und der Zustimmung nach §36a BauGB

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage auf der Fl.Nr. 55/14 der Gemarkung Schwand, Enger Weg 2.

Der Vorhaben weicht in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab:

- Überschreitung der Baugrenzen
- II Vollgeschosse E+I statt E+D
- Dachneigung 24° statt 45°-55°
- Firstrichtung
- stehende Fensterformate

Beurteilung der Verwaltung:

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 55/14 der Gemarkung Schwand liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 für Schwand. Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. In den o.g. Punkten weicht das Vorhaben von den Festsetzungen ab, sodass § 31 Abs. 2 BauGB einschlägig ist. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Laut § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Bei Überschreitung der Baugrenze mit dem Hauptbaukörper, der abweichenden Firstrichtung sowie der abweichenden Fensterformate sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Hinsichtlich des Vollgeschosses im Obergeschoss und der sich daraus ergebenden Dachneigung sind die Grundzüge der Planung berührt. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB scheidet hier aus. Der Gesetzgeber gibt jedoch in § 31 Abs. 3 BauGB (Bauturbo) die Möglichkeit einer Befreiung.

Zum einen hat die Gemeinde nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB über das Einvernehmen zu entscheiden und zum anderen über die Zustimmung nach § 36a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB:

Die Überschreitung der Baugrenze, die abweichende Firstrichtung sowie die abweichenden Fensterformate berühren die Grundzüge der Planung nicht. Des Weiteren sind die Abweichungen städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Alle drei Abweichungen wurden in diesem Plangebiet bereits in der Vergangenheit von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit.

Von Seiten der Verwaltung wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB:

Der Bebauungsplan Nr. 10 für Schwand setzt 2 Vollgeschosse E+D fest. Durch die vorgeschriebene Dachneigung von 45° - 55°, eines Kniestocks und Dachaufbauten kann das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden. Die Bauherrschaft plant auch mit 2 Vollgeschossen. Allerdings liegt das zweite Vollgeschoss im Obergeschoss. Die Dachneigung beträgt daher nur 24°, um nicht die Höhe der benachbarten Gebäude zu überschreiten. Hierbei sind die Grundzüge der Planung berührt, da es dem planerischen Willen der Gemeinde widerspricht.

Nach § 31 Abs. 3 BauGB kann mit Zustimmung nach § 36a Abs. 1 Halbsatz 1 BauGB der Gemeinde von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Das Vorhaben dient dem Wohnungsbau und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Gemäß § 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB erteilt die Gemeinde die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Von Seiten der Verwaltung wird empfohlen, die Zustimmung nach § 36a BauGB zu erteilen. Der Bebauungsplan Nr. 10 für Schwand erlangte im Jahr 1999 Rechtskraft. Immernoch befinden sich drei Baulücken in diesem Plangebiet. Eine weitere Schließung einer Baulücke wird von Seiten der Verwaltung positiv gesehen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt:

1. das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB im Hinblick auf die Befreiungen (Baugrenze, Firstrichtung und Fensterformate) von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 für Schwand zu erteilen.
2. die Zustimmung nach § 36a BauGB zugunsten des Wohnungsbaus hinsichtlich der Befreiungen (Vollgeschoss E+1 statt E+D und Dachneigung 24° statt 45° - 55°) von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 für Schwand. Das Vorhaben ist mit den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde vereinbar.

Anlagen:

Ansichten

Grundriss_Schnitt

Lageplan Enger Weg

Lageplan Haus