

Beschlussvorlage

Fachbereich	Bauen und Planen
Berichterstatter	Sänger, Thomas

Vorlagen-Datum	14.09.2026
----------------	------------

Gremium	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bauen und Gemeindeentwicklung	24.09.2026	öffentlich

Betreff: Antrag auf Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu einem
**Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses, auf dem Grundstück: Gemarkung
 Schwaney, Flur 11, Flurstück 693**

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, für das Bauvorhaben zur Errichtung eines Wohnhauses (Einfamilienhaus mit Garage) auf dem Grundstück Gemarkung Schwaney, Flur 11, Flurstück 693 das gemeindlich Einvernehmen nach § 36 a BauGB für die nach § 246e BauGB beantragten Abweichungen zu erteilen.

Sach- und Rechtslage:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines freistehenden Einzelwohnhauses (Einfamilienhaus) auf dem Grundstück Flurstück 693, Gemarkung Schwaney, Flur 11. Das Vorhaben liegt außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB). Das Baugrundstück befindet sich somit rechtlich im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB, schließt jedoch unmittelbar an den bestehenden bebauten Siedlungsrand an. Seitens des Bauherrn wird angeregt, die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens unter Inanspruchnahme der Sonderregelung zur Wohnraumbeschleunigung („Bau-Turbo“ nach § 246e BauGB) zu beurteilen.

Nach den allgemeinen Vorschriften des § 35 BauGB handelt es sich bei einem privaten Einfamilienhaus um ein sogenanntes sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB, da eine Privilegierung nicht vorliegt. Sonstige Vorhaben dürfen im Außenbereich nur dann genehmigt werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Im vorliegenden Fall stehen dem Vorhaben nach der Regelbeurteilung des § 35 Abs. 3 BauGB öffentliche Belange entgegen. Das Vorhaben läuft den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde zuwider (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB), da dieser die Betroffene Fläche nicht als Baufläche, sondern als Außenbereich bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt. Aus diesen Gründen ist das Vorhaben nach regulärem Außenbereichsrecht nicht genehmigungsfähig.

Der durch den Gesetzgeber eingeführte § 246e BauGB sieht Erleichterungen vor, um den Bau von Wohnungen zu beschleunigen und Befreiungen von bestehenden Bauvorschriften zu ermöglichen.

Die Sonderregelung dient der Schaffung von neuem Wohnraum. Im Rahmen der gemeindlichen Ermessensausübung ist zu prüfen, ob die Erteilung einer Abweichung für ein einzelnes Einfamilienhaus der städtebaulichen Zielsetzung der Norm entspricht oder ob die Sonderregelung primär für verdichtete bzw. mehrgeschossige Wohnungsbauvorhaben herangezogen werden soll.

Sofern die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen die Freihaltung des Außenbereichs an dieser Stelle priorisiert und eine Zersiedlung vermeiden möchte, kann das gemeindliche Einvernehmen versagt werden, das Vorhaben wäre damit nicht genehmigungsfähig.

Beabsichtigt die Gemeinde hingegen, den Siedlungsrand an dieser Stelle baulich abzurunden, so ist die direkte Erteilung des Einvernehmens im Wege der Sonderregelung nach § 246e BauGB möglich.

Die angrenzenden direkten Nachbarn wurden durch das geplante Bauvorhaben durch den Bauherren informiert und haben keine negativen Einwände angegeben.