

Beschlussvorlage

FB 4-020-26

Fachbereich	Bauen und Planen
Berichterstatter	Sänger, Thomas

Vorlagen-Datum	28.04.2026
----------------	------------

Gremium	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bauen und Gemeindeentwicklung	07.05.2026	öffentlich

Betreff: Antrag auf Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu einer Bauvoranfrage eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück mit der Gemarkung Altenbeken, Flur 6, Flurstück 784

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen und Gemeindeentwicklung beschließt, gemeinsam mit der Verwaltung in der Sitzung eine abschließende Bewertung des Vorhabens zu erarbeiten. Im weiteren Verfahren wird angestrebt, dass die unmittelbar betroffenen Grundstücksnachbarn ihr Einverständnis zu dem Vorhaben erklären, um nachbarliche Belange angemessen zu berücksichtigen und Konflikte zu vermeiden.

Sach- und Rechtslage:

Der Bauherr hat eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Zweifamilienhauses in zweiter Reihe eingereicht. Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

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 und die Erschließung gesichert ist. Bei einer Bebauung in zweiter Reihe ist insbesondere zu prüfen, ob eine solche Bebauungsstruktur in der näheren Umgebung bereits prägend vorhanden ist oder ob hierdurch eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung („Hinterlandbebauung“) ausgelöst wird.

Weiterhin sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Wahrung des Ortsbildes zu berücksichtigen. Besondere Bedeutung kommt zudem der gesicherten Erschließung (§ 34 Abs. 1 BauGB) zu, insbesondere hinsichtlich der ausreichenden Zufahrt, der Ver- und Entsorgung sowie der Rettungswege.

Der Bauherr beruft sich auf das Beschleunigungsinstrument „Bauturbo“ nach § 246e Baugesetzbuch (BauGB). Hierbei handelt es sich jedoch nicht um einen eigenständigen Rechtsanspruch auf Genehmigung eines Vorhabens, sondern um verfahrensrechtliche Erleichterungen zur Förderung von Wohnungsbau. Mit Verweis auf § 34 Abs. 3b kann im Einzelfall vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn

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

Im vorliegenden Fall ist zusätzlich die nachbarrechtliche Situation zu würdigen. Eine Bebauung in zweiter Reihe kann Auswirkungen auf die Belichtung, Belüftung, Privatsphäre sowie die Erschließung angrenzender Grundstücke haben.

Vor diesem Hintergrund ist eine vertiefte städtebauliche Bewertung erforderlich, die sowohl die Einfügungsfähigkeit des Vorhabens als auch die Erschließungssituation und die nachbarlichen Belange umfassend berücksichtigt.