

Gremium:	Sitzungsart:	Zuständigkeit:	Datum:
Gemeinderat Volkesfeld	öffentlich	Entscheidung	10.03.2026

Verfasser: Paul Serebrov	Fachbereich 4
---------------------------------	----------------------

Tagesordnung:

Einvernehmen gemäß § 36 BauGB und Zustimmung gemäß § 36a BauGB; Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses in zweiter Bautiefe im Mittelweg, Volkesfeld (Gemarkung Volkesfeld, Flur 3, Flurstück 51)

Ausschließungsgründe nach § 22 GemO liegen für folgende Personen vor, so dass diese an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt haben:

Sachverhalt:

Der Bauherr hat eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses in zweiter Bautiefe im Mittelweg, Volkesfeld (Gemarkung Volkesfeld, Flur 3, Flurstück 51) eingereicht.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes, sodass sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB richtet und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erforderlich ist.

Gemäß § 34 BauGB sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Art der baulichen Nutzung:

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Baufläche) als „Wohnen“ dargestellt.

Da es sich bei der Bauvoranfrage um ein Wohnhaus handelt und auch die nähere Umgebung von Wohnen geprägt ist, fügt es sich nach der Art der baulichen Nutzung problemlos ein.

Maß der baulichen Nutzung:

Maßgebend für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung ist die, von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach:

- der absoluten Größe (Höhe, Breite, Tiefe, Geschosszahl)

Der Bauvoranfrage kann entnommen werden, dass das Einfamilienwohnhaus mit einer Grundfläche von ca. 190m² errichtet werden soll. Das Wohnhaus wird eingeschossig und mit einem Satteldach geplant. Die Firsthöhe beträgt 4,20 m (gemessen vom Rohfußboden -RFB- mit einer Dachneigung von 10 Grad).

Die umliegende Bebauung hat eine Geschossigkeit von 1,0 bis 2,5 und als Dachform das Satteldach. In dem Straßenzug und der näheren Umgebungsbebauung sind Wohnhäuser mit einer Grundfläche von 70 m² bis 156m² vorhanden, wobei die Mehrheit der Wohnhäuser eine Grundfläche zwischen 110 m² bis 156 m² hat (Grundflächen der direkten

Umgebungsbebauung: 126 m², 70 m², 114 m², 86 m², 155 m², 131 m², 150 m², 107 m², 118 m², 138 m², 156 m², 121 m², 72 m²).

Somit ist festzustellen, dass sich das Vorhaben von der Geschossigkeit und der Dachform in die Umgebungsbebauung einfügt. Hinsichtlich der Grundfläche ist eine Überschreitung von ca. 34 m² (ca. 21,76 %) im Vergleich zur größten gewählten Wohnhausgrundfläche der Umgebungsbebauung festzustellen. Abschließend muss festgestellt werden, dass sich das Vorhaben aufgrund seiner Grundfläche nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Umgebungsbebauung einfügt.

Bauweise:

Das Wohnhaus wird mit mindestens einem seitlichen Grenzabstand errichtet, sodass es sich hierbei um die offene Bauweise gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO handelt. Die Gebäude in der näheren Umgebung wurden ebenfalls überwiegend in der offenen Bauweise errichtet, sodass sich auch die geplante Bauweise in die Umgebungsbebauung einfügt.

Grundstücksfläche, die überbaut werden soll:

Entscheidend ist hier die Lage des Baukörpers zur Straßengrenze. Die "tatsächliche Straßengrenze" ist die Grenze der als Erschließungsanlage gewählten öffentlichen Straße. Als Erschließungsstraße wurde vorliegend der „Mittelweg“ gewählt.

Das Wohnhaus befindet sich in zweiter Bautiefe und hat einen Abstand von ca. 28 m zur Erschließungsstraße. In der direkten Umgebungsbebauung konnten zumindest zwei weitere Wohnhäuser in zweiter Bautiefe festgestellt werden (auf den Flurstücken 48/3 und 58). Somit ist auch hier festzustellen, dass sich das Vorhaben nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Umgebungsbebauung einfügt.

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über den Mittelweg und ist vorbehaltlich anderer Stellungnahmen als gesichert anzusehen.

Hinweise:

- Der Bauherr hat keine Stellplätze für das Vorhaben ausgewiesen. Gemäß der Stellplatzsatzung sind mindestens **zwei** Stellplätze vorzuhalten. Aufgrund der Grundstücksgröße kann allerdings davon ausgegangen werden, dass die erforderliche Stellplatzanzahl bei Bauantragsstellung ausgewiesen werden kann.
- Mit der Novelle des BauGB und der LBauO vom 01.11.2025 (sogenannter „Bauturbo“) kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen 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 (Vergl. § 34 Absatz 3b BauGB).
Die Kreisverwaltung, als Untere Bauaufsichtsbehörde, hat die Ortsgemeinde wie bisher auch hinsichtlich der Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens beteiligt. Gleichzeitig wurde die Ortsgemeinde jedoch aufgefordert, auch hinsichtlich der ggf. zu erteilenden Zustimmung zu entscheiden.
Die Entscheidung über die Erteilung einer Zustimmung nach § 36a BauGB i.V.m. § 34 Absatz 3b BauGB hat die Ortsgemeinde binnen drei Monaten zu treffen. Sollte sie

in dieser Zeit keine Entscheidung hierzu getroffen haben, gilt diese per Fiktion als erteilt. Mit Eingang des Schreibens der Kreisverwaltung begann diese Frist zu laufen.

Aus Sicht der Verwaltung liegen in der Umgebungsbebauung Vergleichsfälle zur zweiten Bautiefe vor, weshalb hierzu keine Bedenken geäußert werden. Allerdings könnte die Zustimmung gemäß § 36a BauGB i.V.m. § 34 Absatz 3b BauGB für die Grundflächenüberschreitung beim Maß der baulichen Nutzung erforderlich sein.

Aus Sicht der Verwaltung liegen die Ausnahmetatbestände des § 34 Absatz 3b BauGB vor, wonach es sich um ein Wohnbauvorhaben handeln muss und die nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein müssen.

Der Gemeinderat hat daher eine Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB und über die Erteilung der Zustimmung gemäß § 36a BauGB i.V.m. § 34 Absatz 3 b BauGB zu treffen. Ob das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB und die Zustimmung gemäß § 36a BauGB erteilt wird, bleibt der Beschlussfassung des Gemeinderates vorbehalten.

Anlagen:

- Bauvoranfrage
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Hinweis zur Finanzierung:

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen für die Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses im Mittelweg, Volkesfeld (Gemarkung Volkesfeld, Flur 3, Flurstück 51) wird gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB

- a) ☐ erteilt
- b) ☐ nicht erteilt

Sollte eine Zustimmung gemäß § 36a BauGB i.V.m. § 34 Absatz 3b BauGB erforderlich werden, so beschließt der Gemeinderat

- a) ☐ die Zustimmung zu erteilen
- b) ☐ die Zustimmung zu versagen

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnungen
Stimmenenthaltungen

