



Beratungsvorlage

Vorlage Nr.: 0109/2026
Az. 632.6:Mulden 38b (Bau-Turbo)

Teilabriss einer Garage und Anbau eines Wohnhauses auf Grundstück Flurstück Nr. 578/4, Mulden 38 b (Bau-Turbo)

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 16.07.2026
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	03.08.2026	öffentlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat erteilt das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Teilabriss der bestehenden Garage und Anbau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flurstück Nr. 578/4, Mulden 38 b.

Gleichzeitig erteilt der Gemeinderat die **Zustimmung** nach **§ 36 a BauGB** zum Abweichen von den Vorschriften des § 35 BauGB i.V.m. § 246 e BauGB für den Anbau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flurstück Nr. 578/4, Mulden 38 b.

Hinweis: Das Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB).

Für die Erteilung der Zustimmung nach § 36 a BauGB gelten folgende Bedingungen:

- Bauverpflichtung lt. Leitlinie der Gemeinde
- das Baugrundstück ist bereits erschlossen; der Gemeinde dürfen keine weiteren Kosten im Hinblick auf die Erschließung des Grundstückes entstehen (Zufahrt, Schmutz- und Regenwasser, Trinkwasser)
- die Voraussetzungen einer grundstücksbezogenen Nachveranlagung von KAG-Beiträgen (Abwasser, Trinkwasser) liegen vor; es ist eine Ablösevereinbarung mit der Gemeinde vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen

Begründung:

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Teilabriss der bestehenden Garage sowie den Anbau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flurstück Nr. 578/4, Mulden 38 b.

Der geplante Anbau hat eine Breite von 10,0 m/13,20 m und eine Gebäudetiefe von 10 m. Die Traufhöhe beträgt 4,28 m, die Firsthöhe 8,48 m. Das geplante Satteldach hat eine Dachneigung von 40 Grad. Die Dachüberstände betragen an der Giebelseite sowie an der Traufseite 1,0 m. Das Gebäude erhält 2 Vollgeschosse.

Das Grundstück liegt, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Mulden“, im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB).

Die Bauherrschaft beantragt die Zulassung des Wohnbauvorhaben nach § 246 e BauGB, so dass der Zustimmung der Gemeinde nach § 36 a BauGB bedarf. Es handelt sich also um einen Bau-Turbo-Fall.

Nach § 246 e BauGB kann ein Wohnbauvorhaben im Außenbereich zugelassen werden, wenn das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang zur bebauten Ortslage steht. Dies trifft zu, da es unmittelbar an den Gebäudebestand angebaut wird. Die südliche Gebäudeflucht hat einen Abstand von ca. 19 m zum „Muckenhof“.

Unter Anwendung der heute auf der Grundlage der Vorberatung im Arbeitskreis beschlossenen Leitlinien, sind die dort genannten Voraussetzungen für das Erteilen einer Zustimmung nach § 36 a BauGB ebenso erfüllt. Danach handelt es sich hier um eine noch vertretbare (Grenzfall) städtebauliche Arrondierung des Siedlungsbestandes.

In der Sitzung des Arbeitskreises wurde das Vorhaben intensiv diskutiert vor dem Hintergrund, dass die Bebauung als spornartige Entwicklung nach außen gewertet werden könnte und sich so nicht mehr innerhalb des Rahmens der Leitlinien bewegt. Dieser Auffassung können folgenden Argumente entgegengehalten werden:

- zwar liegt der Standort nicht direkt auf einer Fläche, in dem der Flächennutzungsplan eine Wohn-/Mischbaufläche darstellt. Allerdings ist der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf. Vorliegend grenzt das Vorhaben unmittelbar an bzw. touchiert die Wohn-/Mischbaufläche (FNP) noch geringfügig, so dass die Wohnbebauung noch als aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt anzusehen ist;
- das Vorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Ortslage, also erfüllt das vom Gesetzgeber verfolgte Ziel, auch im Außenbereich (im räumlichen Zusammenhang zur Ortsrandlage) Möglichkeiten einer Wohnbebauung zu eröffnen.
- darüber hinaus wird das Wohnhaus nicht freistehend errichtet, sondern unmittelbar

an ein Gebäude angebaut (Vorbelastung)

- ein etwaiger alternativer Standort vor dem Garagengebäude würde das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten „Muckenhofes“ beeinträchtigen

Mit der Umsetzung des Vorhabens in der beantragten Form bleibt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Gemeinde aus Sicht der Verwaltung gewahrt. Weiter sieht die Verwaltung die zustimmungsbedürftige Zulassung des Wohnbauvorhabens, auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen (Abstandsrecht, Rücksichtnahmegebot), mit den öffentlichen Belangen als vereinbar an. Die Erschließung ist gesichert. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mit Hinweis im Gemeindeblatt vom 17.07.2026 durchgeführt.

Im Zuge des laufenden Bauantragsverfahrens wird geprüft, in welchem Umfang Umweltauswirkungen mit dem Bauvorhaben verbunden sind. Ebenso greift die naturschutzrechtliche Eingriff-/Ausgleichsregelung (Außenbereich).

Die Verwaltung empfiehlt aus diesem Grund, die Zustimmung nach § 36 a BauGB zu erteilen.

Nach § 36a BauGB kann die Zustimmung mit Bedingungen versehen werden, die den Bauherrn verpflichtet bestimmte städtebaulichen Anforderungen zu erfüllen. Die Zustimmung sollte daher bei diesem Bauvorhaben mit folgenden Bedingungen versehen werden:

- Bauverpflichtung lt. Leitlinie (Zeiträume und Sicherung werden noch mit einem Rechtsbeistand ausformuliert)
- das Baugrundstück ist bereits erschlossen; der Gemeinde dürfen keine weiteren Kosten im Hinblick auf die Erschließung des Grundstückes entstehen (Zufahrt, Schmutz- und Regenwasser, Trinkwasser)
- die Voraussetzungen einer grundstücksbezogene Nachveranlagung von KAG-Beiträgen (Abwasser, Trinkwasser) liegen vor; es ist eine Ablösevereinbarung mit der Gemeinde vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen

Anlagen

Ansichten

FNP-Auszug - Mulden 38 b

Lageplan

Schnitte

Übersichtsplan Muldn 38 b, 40 c