



Beratungsvorlage

Vorlage Nr.:

0118/2026

Az.

632.20:Wohnungsbauturbo
(Einzelbauvorhaben)/Breitmatte
(Grundstück Flurst.Nr. 72-1)

Bebauung des Grundstückes Flurst. Nr. 72/1, Breitmatte mit einem Wohnhaus (Bau-Turbo - § 246 e BauGB) - formlose Anfrage

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 21.07.2026
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	03.08.2026	öffentlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat stellt eine **Zustimmung** nach § 246 e BauGB i. V. m. **§ 36 a BauGB** für eine mögliche Wohnbebauung des Grundstückes Flurst. Nr. 72/1 im Rahmen des Bau-Turbo nicht in Aussicht.

Begründung:

Sachverhalt:

Der Grundstückseigentümer nahm die Einführung des Wohnungsbau-Turbos zum Anlass, eine mögliche Bebaubarkeit des Grundstücks Flurst. Nr. 72/1 mit einem Wohnhaus mit der Gemeinde abzuklären.

Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB), so dass eine Wohnbebauung nach bisheriger Rechtslage ausscheidet.

Mit der Einführung des § 246 e BauGB (Bau-Turbo) besteht grundsätzlich die Möglichkeit im räumlichen Zusammenhang zur Ortslage Wohnbauvorhaben zuzulassen, wenn dadurch keine erheblichen Umweltauswirkungen eintreten und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich des damit zusammenhängenden Eingriffes in die Natur und Landschaft stattfindet. Hierbei muss das Vorhaben mit öffentlichen Belangen vereinbar sein und gleichzeitig etwaige nachbarliche Interessen gewürdigt werden.

Nachdem diese rechtliche Möglichkeit der Zulassung von Wohnbauvorhaben die Planungshoheit der Gemeinde berührt, hat der Gesetzgeber einen Zustimmungsvorbehalt zu Gunsten der Gemeinde in § 36 a BauGB eingeführt. Nur mit Zustimmung der Gemeinde kann ein solches Vorhaben zugelassen werden. Dabei erteilt die Gemeinde ihre Zustimmung nur dann, wenn das Vorhaben mit ihren *Vorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung* vereinbar ist.

In diesem Zusammenhang hat der Gemeinderat (siehe Beratungsvorlage zur heutigen öffentlichen Gemeinderatssitzung und der erfolgten Beschlussfassung) nach Vorberatung in einem Arbeitskreis Leitlinien zur Anwendung des "Wohnungsbauturbos" beschlossen. Diese enthalten u. a. Vorgaben unter welchen Voraussetzungen die Zustimmung zu Wohnbauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) erteilt werden kann.

Grundaussage der Leitlinien ist, dass der Innenentwicklung bei der Anwendung des Wohnungsbauturbos der Vorrang einzuräumen ist. Wenn Vorhaben im Außenbereich zugelassen werden sollen, dann nur im Rahmen einer sinnvollen städtebaulichen Arrondierung oder wenn der Bereich der Bebauung im Flächennutzungsplan als Wohn- oder Mischbaufläche dargestellt ist. Nachdem der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, ergeben sich im Rahmen des Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan noch Spielräume.

Für die gewünschte Bebauung trifft keine der genannten Voraussetzungen zu. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Daneben ist aufgrund des Abstandes zu einer Bebauung eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes nicht mehr gegeben. Das Gebäude würde für sich alleine westlich des Breitmattweges weit außerhalb der Innenbereichssatzung „Breitmatte“ stehen.

Der Standort sprengt aufgrund des Abstandes zur Flächennutzungsplandarstellung „Wohnen“ / Siedlungsrand außerdem den Rahmen des Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan.

Erschwerend kommt hinzu, dass sich auf diesem Grundstück ein Schutzgebiet in Form eines Biotops nach § 30 Abs. 2 S. 7 Nr. 7 BNatSchG befindet (Biotop-Typ: magere Flachland-Mähwiesen und Berg-Mähwiesen). Dieses sorgt zwar nicht für eine vollständige Unzulässigkeit, hat aber zur Folge, dass nach § 246 e Abs. 1 S. 2 BauGB eine strategische Umweltprüfung durchzuführen ist. Außerdem müssten nach § 30 Abs. 2 S. 1 und Abs. 3 BNatSchG ein Antrag auf Ausnahme vom Verbot von Handlungen in Biotopen gestellt werden sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

Aus genannten Gründen empfiehlt die Verwaltung, eine Zustimmung nach § 246 e BauGB i. V. m. § 36 a BauGB für ein mögliches Wohnbauvorhaben nicht in Aussicht zu stellen.

Anlagen

Antrag Breitmatte Flurst. Nr. 72-1 - nicht öffentlich
Breitmatte Flurst. Nr. 72-1