



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0456/2026					Datum: 29.07.2026					
Dezernat 4										
Verfasser:		61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung					Az.: 00104-26/Be			
Betreff:										
Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Wohnbauvorhaben im unbeplanten Innenbereich (Beurteilung nach § 34 BauGB), Wallersheim										
Gremienweg:										
11.08.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung				☐	einstimmig	☐	mehrheitl.	☐	ohne BE
					☐	abgelehnt	☐	Kenntnis	☐	abgesetzt
					☐	verwiesen	☐	vertagt	☐	geändert
	TOP		öffentlich		☐	Enthaltungen		☐	Gegenstimmen	

Beschlussempfehlung:

Die Verwaltung empfiehlt der Gemeinde, die Zustimmung zum Vorhaben (hier: Variante 2) gemäß § 36a BauGB zu versagen.

Zusammenfassung:

- städtebauliche Vertretbarkeit: Das Vorhaben ist städtebaulich nicht vertretbar.
- öffentliche Belange: Das Vorhaben steht den zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen entgegen.
- nachbarliche Interessen: Das Vorhaben steht den zu berücksichtigenden privaten Belangen entgegen.
- Auslösewert für den sozialgeforderten Wohnraum (≥ 9 WE): nicht erreicht
- Auslösewert für die soziale Infrastruktur (≥ 15 WE): nicht erreicht

Vorhabenbezeichnung	Voranfrage bzgl. Errichtung eines Einfamilienwohnhauses (2 Varianten)						
Grundstück/Straße	In den Steinen 12						
Gemarkung	Wallersheim						
Flur	8						
Flurstück	481/216	482/217	483/218	484/220	485/221		

Begründung:

Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem o.g. Grundstück.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Bei dem Antrag handelt es sich um eine Bauvoranfrage mit der Bitte um Prüfung von zwei Varianten.

Nach § 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.

Die nähere Umgebung des beantragten Vorhabens ist durch eine offene Bauweise geprägt. In der Umgebung sind sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser vorhanden. Sowohl das Vorhaben der

Variante 1 (Doppelhaushälfte) als auch das Vorhaben der Variante 2 (Einzelhaus) sind daher hinsichtlich der Bauweise planungsrechtlich zulässig.

Variante 1 fügt sich hinsichtlich des Maßes der Nutzung sowie hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung ein.

Variante 2 enthält keine Angaben zur Gebäudehöhe, sodass eine Beurteilung hierzu nicht möglich ist. Die Grundfläche des Gebäudes erscheint im Vergleich zur prägenden Umgebungsbebauung überdimensioniert. Ein vergleichbares Referenzgebäude in der näheren Umgebung ist nicht ersichtlich. Zudem weicht die räumliche Lage des Gebäudes auf dem Grundstück deutlich von der prägenden Bebauungsstruktur der Umgebung ab. Der geplante Baukörper liegt etwa 17,5 m von der Straßenkante zurückgesetzt. Die Umgebungsbebauung weist deutlich geringere Straßenabstände auf. Eine derartige Rückversetzung würde die vorhandene Bauflucht deutlich durchbrechen und wird daher als städtebaulich nicht verträglich beurteilt.

Die Dachform ist im Rahmen der Prüfung nach § 34 BauGB grundsätzlich nicht maßgeblich.

Die Bauvoranfrage wird hinsichtlich Variante 1 positiv beurteilt. Variante 2 kann aus vorgenannten Gründen nicht zugestimmt werden.

Variante 2 ist daher Gegenstand dieser Beschlussvorlage.

Gemäß § 34 Abs. 3b BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Zwar dient das in Rede stehende Vorhaben der Schaffung von Wohnraum, jedoch beschränkt sich der Beitrag auf eine einzelne Wohneinheit. Demgegenüber führt die geplante Baukörperanordnung zu einer deutlichen Abweichung von der prägenden straßenbegleitenden Bauflucht und damit zu einer Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes. Dies ist vermeidbar, da eine straßenbegleitende Bebauung ohne Weiteres möglich und zumutbar ist. Die mit dem Vorhaben verbundenen städtebaulichen Nachteile stehen daher nicht im Verhältnis zum geringen Wohnraumeffekt.

Das Vorhaben dient der Errichtung eines Einfamilienhauses, was einer Wohneinheit entspricht. Die Auslösewerte für den geförderten Wohnungsbau und zur Sicherstellung der familienbezogenen Infrastruktur werden nicht erreicht.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB nicht zu erteilen.

Anlagen:

- Katasteramtliche Lagepläne (Variante 1 und 2)
- Lagepläne (Variante 1 und 2)

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Keine signifikanten in Bezug auf Variante I