



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0615/2026		Datum: 17.09.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 2223-26 (Bö)	
Betreff: Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Vorhaben im Außenbereich in Niederberg			
Gremienweg:			
29.09.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. ☐ Kenntnis ☐ vertagt
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zu versagen:

Unter Würdigung der nachbarlichen Interessen und der öffentlichen Belange kann auf Grundlage der vorliegenden Antragsunterlagen derzeit nicht festgestellt werden, dass die Voraussetzungen des § 246e BauGB erfüllt sind. Insbesondere ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlichen Belangen nicht hinreichend nachgewiesen. Hierzu sind weitere fachliche Prüfungen und Nachweise erforderlich sowie die jeweils zuständigen Fachämter zu beteiligen.

Zusammenfassung

- städtebauliche Vertretbarkeit: - nicht gegeben
- öffentliche Belange: berührt (Vereinbarkeit aus vorliegenden Unterlagen nicht gewährleistet)
- nachbarliche Interessen: berührt
- Auslösewert für den sozialgeförderten Wohnraum (≥ 9 WE): noch nicht abzusehen, da keine Angabe im Rahmen der Bauvoranfrage
- Auslösewert für die soziale Infrastruktur (≥ 15 WE): noch nicht abzusehen, da keine Angabe im Rahmen der Bauvoranfrage

Vorhabenbezeichnung	Voranfrage bzgl. Neubau Doppelhaus						
Grundstück/Strasse	An den Zehn Nussbäumen						
Gemarkung	Niederberg						
Flur	6						
Flurstück							
	86/1						

Hinweis:

Es handelt sich um eine gekürzte Fassung der planungsrechtlichen Stellungnahme zum Wohnungsbauturbo (Kurzfassung)! Sowohl geprüfte, aber nicht berührte öffentliche Belange und nachbarliche Interessen als auch allgemeine gesetzliche Grundlagen und allgemeine Hinweise sind nicht mehr Bestandteil der gekürzten Fassung. Die vollumfängliche Fassung ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

Begründung:

Im Rahmen der Bauvoranfrage wird die Errichtung eines Doppelhauses auf einer bislang unbebauten Außenbereichsfläche beantragt.

Das Vorhaben wurde bereits mit planungsrechtlicher Stellungnahme vom 26.08.2026 nach § 35 BauGB (Außenbereich) geprüft und aufgrund der Beeinträchtigung öffentlicher Belange als bauplanungsrechtlich nicht zulässig bewertet. In der Stellungnahme wurde zugleich darauf hingewiesen, dass eine Zulassung des Vorhabens gegebenenfalls nach den Vorschriften des § 246e BauGB („Bauturbo“) zu prüfen ist. Die vorliegende Stellungnahme betrifft diese weitergehende Prüfung.

Das Vorhaben dient damit dem Wohnungsbau und fällt in den sachlichen Anwendungsbereich des § 246e BauGB. Da sich die Fläche unmittelbar im Anschluss an die bestehende, nach § 34 BauGB zu beurteilende Bebauung befindet, ist auch die Voraussetzung des § 246e Abs. 3 BauGB erfüllt.

Mit der geplanten Errichtung des Doppelhauses würde erstmals eine bislang unbebaute Außenbereichsfläche einer baulichen Nutzung zugeführt und damit die bestehende Siedlungsstruktur in den Außenbereich erweitert. Eine bauliche Entwicklung dieses Bereichs ist grundsätzlich städtebaulich vorstellbar und wurde im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans bereits untersucht. Die Fläche ist dort als potenzielle Wohnbaufläche W-AB-02 „Arenberg/Niederberg – Arrondierung Nord“ vorgesehen. Die dort verfolgte Entwicklung zielt auf eine Abrundung und Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes und ist im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

Die damit verbundene städtebauliche Entwicklung ist im Rahmen einer Einzelentscheidung nach § 246e BauGB nicht hinreichend geordnet. Zudem kann auf Grundlage der vorliegenden Antragsunterlagen die nach § 246e BauGB erforderliche Vereinbarkeit des konkreten Vorhabens mit den öffentlichen Belangen derzeit nicht abschließend festgestellt werden. Der Umweltbericht zur Gesamtfortschreibung des FNPs bzw. der zugehörige Steckbrief zur Fläche aus der Anlage weist umweltfachliche Konfliktpotenziale und weiteren Untersuchungsbedarf aus. Darüber hinaus sind weitere fachliche Prüfungen und Nachweise hinsichtlich der umweltfachlichen Belange, der Erschließung und der Entwässerung sowie die Beteiligung der zuständigen Fachämter erforderlich.

Die konkrete bauliche Entwicklung der Fläche ist daher im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und planerisch zu konkretisieren.

Die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zur Anwendung des § 246e BauGB wird daher nicht empfohlen.

Anlage/n:

Lageplan

Langtext planungsrechtliche Stellungnahme

Finanzielle Auswirkungen:/

Auswirkungen auf den Klimaschutz:/

Historie:/

