



Sitzungsvorlage

Fachbereich	AZ	Bearbeiter
FB 3 - Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen		Manuel Petermann

Beratungsfolge:		
Beschlussgremium	Datum	Status
Ortsgemeinderat Oberalben	08.06.2026	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB wegen Bauvoranfrage zur Errichtung von 23 Wohnhäusern - Agrardorf in Modulbauweise-

Sachverhalt:

In der Gemarkung Oberalben, Flurstück-Nrn. 1450/2, 1460, 1465/1 und 1465/2 (Lage: Gewanne „Scheeracker“), ist die Errichtung von 23 Wohnhäusern -Agrardorf in Modulbauweise- geplant.

Die Grundstücke befinden sich außerhalb eines Bebauungsplanes sowie außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und sind daher dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Nach bisheriger Rechtslage wären Wohngebäude an dieser Stelle nicht zulässig gewesen, da es sich hierbei nicht um privilegierte Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB handelt.

Mit Inkrafttreten des novellierten Baugesetzbuches („Bau-Turbo“) zum 30. Oktober 2025 wurden jedoch neue Regelungen geschaffen, um die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen. Insbesondere wurde mit § 246e BauGB eine befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau eingeführt. Danach kann in entsprechender Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, sofern:

- das Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden dient,
- öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden,
- nachbarliche Interessen gewürdigt werden und
- die Erschließung gesichert ist.

Gemäß § 36a BauGB sind Vorhaben nach § 34 Abs. 3b BauGB nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung ist daher zu entscheiden.

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB wird erteilt / nicht erteilt.

Anlage/n:
070-Bauvoranfrage-Agrardorf-Oberalben

Mitzeichnung:

Schmitt, Manuel	FB 3 - Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen
-----------------	--