



Florstadt, den 21.05.2026
611-75/002

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt	03.06.2026	

Drucksache Nr.: VL-2026-0060

Betreff: Bauplanungsrechtliche Stellungnahme im Rahmen einer Bauvoranfrage

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB

Gemarkung Ober-Florstadt, Flur 1, Flurstück 131/2

Antragsteller: privat

Hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 3b BauGB („Bau-Turbo“)

I. Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt beschließt:

1. Im Rahmen der Anhörung durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Wetteraukreises wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 3b BauGB für das Vorhaben „Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage“ auf dem Grundstück Gemarkung Ober-Florstadt (Flur 1, Flurstück 131/2) erteilt.
2. Die Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB wird unterstützt. Das Vorhaben wird insgesamt als städtebaulich vertretbar beurteilt.

II. Finanzielle Auswirkungen

Keine finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Florstadt. Die verfahrensbedingten Kosten tragen die Antragsteller.

III. Sachliche Darstellung:

Der Antragsteller hat eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage gestellt. Die bestehenden baulichen Anlagen (Scheune und Nebengebäude) sollen zuvor abgebrochen werden.

Die Stadt Florstadt wurde im Genehmigungsverfahren mit Schreiben des Wetteraukreises vom 05.02.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme bzw. zur Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen/die Zustimmung beteiligt. Mit ergänzenden Unterlagen hat der Antragsteller die Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB („Bau-Turbo“) ausdrücklich beantragt.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Es dient der Schaffung von Wohnraum und der Nachverdichtung im Innenbereich.

Auch wenn es im Hinblick auf einzelne Parameter vom Einfügungsgebot (§ 34 Abs. 1 BauGB) abweichen kann, ist es gemäß § 34 Abs. 3b BauGB zulässig, da

- öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden,
- die Erschließung gesichert ist,
- keine unzumutbaren nachbarlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind und
- die städtebauliche Vertretbarkeit insgesamt gewahrt ist.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB („Bau-Turbo“) sind erfüllt:

- Wohnraumschaffung: Das Vorhaben dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum durch die Errichtung eines Einfamilienhauses.
- Innenentwicklung: Durch den Abbruch der alten Scheune und des Nebengebäudes wird eine bisher mindergenutzte Fläche im Ortskern sinnvoll nachverdichtet (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).
- Nachbarschaftliche Belange: Eine unzumutbare Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten

Über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB entscheidet die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit.

Die Entscheidung bezieht sich insbesondere auf die städtebauliche Vertretbarkeit des Vorhabens sowie die Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ist durch die Stadt Florstadt eine Stellungnahme gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abzugeben.

Hierfür ist eine Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung erforderlich. Eine fristgerechte Beschlussfassung stellt sicher, dass die gemeindliche Position ordnungsgemäß in das Genehmigungsverfahren einfließt. Andernfalls das Einvernehmen kraft Gesetzes als erteilt gilt (Zustimmungsfiktion).

Das Vorhaben ist insgesamt als städtebaulich vertretbar zu bewerten.

Insbesondere ist festzustellen:

- Nachnutzung einer bislang landwirtschaftlich geprägten Bebauung (Abriss einer Scheune),
- Einordnung in eine bereits vorhandene Wohnbebauung,
- Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen,
- keine erkennbaren Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung im Sinne des Rücksichtnahmegebots.

Das Vorhaben fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein bzw. wahrt deren städtebauliche Grundzüge.

Es wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen bzw. die Zustimmung gemäß § 34 Abs. 3b BauGB zu erteilen und damit die Innenentwicklung sowie die Schaffung von Wohnraum im Stadtgebiet zu unterstützen.

Joanna Kavelmacher

Anlage(n):

1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster.pdf

2 Pläne