

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/003/2026
öffentlich

Bereich:	Hauptamt	Datum:	18.12.2025
Bearbeiter:	Vanessa Weißer		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	28.01.2026	öffentlich

**Erstellung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 56,
Sommerhalde 50 in Haiterbach-Unterschwandorf (Außenbereich i. V. m. dem Bau-
Turbo §§ 246e + 36a BauGB)
- Antrag auf Bauvorbescheid**

Schilderung des Sachverhalts:

Stadtrat Markus Häußler ist bei diesem Tagesordnungspunkt befangen.

Bei der Bauherrin handelt es sich um Manuela Häußler.

Das Bauvorhaben befindet sich zum einen im Außenbereich und ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Nach § 35 (1) BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem der aufgeführten Punkte in Nr. 1 - 9 dient.

Sonstige Vorhaben bzw. nicht privilegierte Vorhaben können im Einzelfall nach § 35 (2) BauGB zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt u. a. vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt werden, das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet wird, die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt wird oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung als Splittersiedlung befürchten lässt.

Die Beurteilung, welcher Absatz hiervon zur Anwendung kommt und ob ggf. relevante öffentliche Belange entgegenstehen findet durch die Baurechtsbehörde Nagold und über die Beteiligung von Fachbehörden statt.

Im Flächennutzungsplan ist das Baugrundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Zum anderen greift in diesem Fall der seit 30.10.2025 Inkraftgetretene Bau-Turbo, § 246e Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 und 3 i. V. m. § 36a BauGB (Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau und Zustimmung der Gemeinde).

Hiernach kann mit Zustimmung der Gemeinde bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient: 1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude.

Für die Zustimmung der Gemeinde gilt § 36a BauGB entsprechend.

Im Außenbereich sind die Abs. 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

Da die Hauptsatzung der Stadt Haiterbach aufgrund des Bau-Turbos dahingehend noch nicht geändert wurde, dass der beschließende Ausschuss Technischer- und Sanierungsausschuss über solche Anträge entscheiden darf, liegt die Zuständigkeit hiervon momentan noch beim Gemeinderat. Aufgrund dessen findet die Behandlung und Beschlussfassung nun in diesem Gremium statt.

Die Bauherrin möchte innerhalb der Bauvoranfrage geklärt haben, ob dieses planungsrechtlich so zulässig wäre.

Laut Mitteilung der Stadt Nagold ist die Angrenzeranhörung nicht erforderlich.

Der Ortschaftsrat Unterschwandorf hat das Bauvorhaben im Umlaufverfahren behandelt und diesem einstimmig zugestimmt.

Weiter fand eine Vorberatung in der Sitzung des Technischen- und Sanierungsausschusses der Stadt Haiterbach am 19.01.2025 statt. Das Gremium hat hierbei für den Gemeinderat den nachfolgenden Empfehlungsbeschluss einstimmig gefasst:

„Der Technische- und Sanierungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 28.01.2026 der Erstellung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 56, Sommerhalde 50 in Haiterbach-Unterschwandorf (Außenbereich i. V. m. dem Bau-Turbo §§ 246e + 36a BauGB) - Antrag auf Bauvorbescheid zuzustimmen.

Grundlagen dieses Beschlusses sind die vorher aufgeführten Informationen sowie die nachfolgend aufgeführten Anlagen.“

Bewertung der Verwaltung:

Die Erschließung ist gesichert.

Nach Ansicht der Verwaltung ist die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und dient dem Vorhaben dahingehend, dass das Bestandsgebäude abgerissen und die Neuerrichtung eines Wohnzwecken dienenden Gebäudes geplant ist. Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich, welcher im räumlichen Zusammenhang mit einer Fläche, welche nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, steht. In diesem Fall werden die Gebäude der Sommerhalde 42 mit einbezogen. Als Maßstab für den räumlichen Zusammenhang kann ein Abstand bis zu 100m zu dieser bestehenden Bebauung angenommen werden. In diesem Fall handelt es sich um einen Abstand von ca. 75m.

Für das Baugrundstück selbst sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Diese befinden sich auf den Nachbargrundstücken als ausgewiesene Biotope, FFH-Gebiete und Naturschutzgebiete. Da der Flächennutzungsplan für das Baugrundstück eine Wohnbaufläche vorsieht, auf dem Baugrundstück bereits eine entsprechende Nutzung als Wohngebäude stattfindet und durch einen Wohnhaus Neubau ersetzt werden soll und aufgrund der vorher gemachten Ausführungen sieht die Verwaltung keine Gefahr darin aufgrund einer Zustimmung zum Bauvorhaben in diesem Fall einen Präzedenzfall zu schaffen. Weiter ist die Verwaltung der Ansicht, dass sich das geplante Bauvorhaben von der Kubatur her an die Umgebungsbebauung anpasst.

Hinsichtlich der zuvor gemachten Ausführungen ist die Verwaltung der Ansicht, dass das Bauvorhaben planungsrechtlich zulässig ist und befürwortet werden kann und somit auch die Zustimmung der Stadt Haiterbach nach § 36a i. V. m. § 246e BauGB erteilt werden kann.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt der Erstellung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 56, Sommerhalde 50 in Haiterbach-Unterschwandorf (Außenbereich i. V. m. dem Bau-Turbo §§ 246e + 36a BauGB) - Antrag auf Bauvorbescheid zu.

Grundlagen dieses Beschlusses sind die vorher aufgeführten Informationen sowie die nachfolgend aufgeführten Anlagen.

Anlagen:

Lageplan + Bauzeichnung jeweils vom 28.11.2025