

# STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 3012/2023

### 33. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Vorbescheid Falkenstraße 29, Neubau eines inklusiven Wohnprojektes			
TOP - Nr.	<b>Ö 4</b>	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	V-2023-1-2	Erstelldatum	02.05.2023	
Verfasser	Roschlau, Nadin	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	21.06.2023	Ö

Anlagen:	Grundriss EG mit gez. Lageplan Ansicht Visualisierung Straßenseite
----------	--

### **Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag auf Vorbescheid wird planungsrechtlich zugestimmt. Die Zustimmung zur Erteilung der beantragten Befreiungen (GRZ Überschreitung, GFZ Überschreitung und Bauraumüberschreitung) gem. § 31 Abs. 3 BauGB wird erteilt.

Referent/in	Britzelmair/CSU		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen				
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

## Sachvortrag:

Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid ist die Errichtung eines I-förmigen Wohngebäudes mit Tiefgarage entlang der Hubertusstraße und der Falkenstraße mit 20 Wohneinheiten auf dem bislang unbebauten Grundstück Fl.-Nr. 886/1 der Gemarkung Fürstenfeldbruck. Das Bauvorhaben ist als inklusives Wohnprojekt geplant. Daher sollen die 10 im Erdgeschoss geplanten Wohneinheiten als Apartments für Menschen mit Behinderung ausgeführt werden. Daneben soll im Erdgeschoss ein Büro-/Verwaltungsbereich mit ca. 33 m<sup>2</sup> entstehen. Das Gebäude ist mit einer Grundfläche von ca. 620,00 m<sup>2</sup> und einer Höhenentwicklung von E+I+D (D ≠ VG) geplant, wobei das Dachgeschoss mit Satteldach mit 25° bis 30° ausgebildet werden soll. Es ist eine Geschossfläche von ca. 1770 m<sup>2</sup> (einschließlich anteiligen DG) geplant. Das Gebäude soll eine Wandhöhe von 7,40 m und eine Firsthöhe von 10,63 m erreichen. Es werden 28 Kfz-Stellplätze in der geplanten Tiefgarage und ein Kfz-Stellplatz oberirdisch nachgewiesen. Weiterhin werden oberirdisch 44 Fahrradabstellplätze, davon 36 Fahrradabstellplätze überdacht, nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sollen folgende Fragen verbindlich geklärt werden:

1. Ist die geplante Nutzung als Wohnprojekt für Menschen mit Behinderung, Verwaltungsbereich und zehn weiteren Wohnungen gemäß Gebietsausweisung des Bebauungsplanes (WA, allgemeines Wohngebiet) zulässig?
2. Kann dem Bauvorhaben in der in den Plänen dargestellten Form in Bezug auf Grundrissabmessungen, Höhenentwicklung und Dachform zugestimmt werden?
3. Kann dem Antrag auf Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl zugestimmt werden?
4. Kann dem Antrag auf Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl zugestimmt werden?
5. Ist die dem Pkw-Stellplatznachweis zugrunde gelegte Berechnung korrekt?

## Rechtliche Würdigung:

Das Baugrundstück befindet sich im Umgriff des rechtverbindlichen qualifizierten Bebauungsplan Nr. 43/3 „Tekturplan zum Bebauungsplan Nr. 43 Hubertusstraße – Falkenstraße“, öffentlich bekannt gemacht am 19./20.03.1980, mit Festsetzungen hinsichtlich der Art (WA), den Baugrenzen, der GRZ = max. 0,25 und der GFZ = max. 0,45 für die Hauptgebäude, der Zahl der Vollgeschosse (zwingend II), der Dachform (Satteldach mit DN 25-30°), zur Grünordnung sowie zur Zahl der erforderlichen Stellplätze (gem. Richtlinie 1972) und der Lage von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen nicht zulässig sind.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. GRZ Überschreitung (gepl. 0,35 > zul. 0,25)
2. GFZ Überschreitung (gepl. 0,99 > zul. 0,45)
3. Erhebliche Bauraumüberschreitung
4. Nebengebäude (Müll/Fahrräder) vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
5. Tiefgaragenzufahrt teilweise außerhalb des Bauraums für Garagen und Hauptbaukörper

Ausnahmen von diesen Festsetzungen (§ 31 Abs. 1 BauGB) sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Hinsichtlich der Nichteinhaltung der GRZ, der GFZ sowie des Bauraumes im erforderlichen Umfang liegen Gründe für Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB nicht vor, da die Grundzüge der Planung berührt sind.

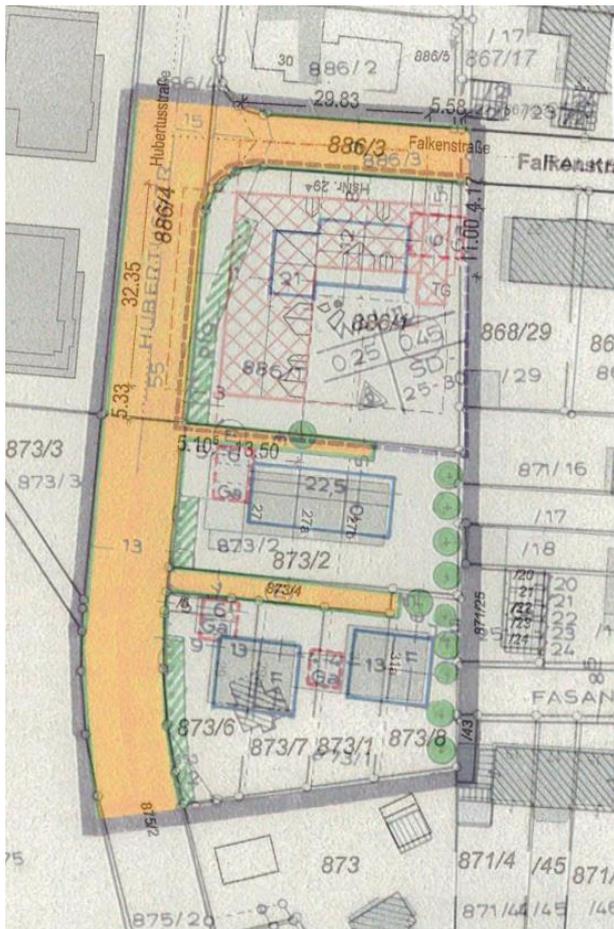
Im Übrigen kommen Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB in Betracht, da hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Planung diesbezüglich städtebaulich vertretbar und die Befreiungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Gemäß § 31 Abs. 3 BauGB kann in einem Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a BauGB bestimmt ist im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Gunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Hinsichtlich der erforderlichen Befreiungen GRZ Überschreitung, GFZ Überschreitung und Bauraumüberschreitung sind die tatbestandlichen Voraussetzungen beim geplanten Bauvorhaben erfüllt.

- a) Beim Stadtgebiet Fürstenfeldbruck handelt es sich um ein Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a BauGB bestimmt ist.
- b) Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich auch um ein Vorhaben zu Gunsten des Wohnungsbaus. Hierbei spielt es keine Rolle, ob es um Eigentums- oder Mietwohnungen geht und ob Letztere mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden oder nicht (Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt BauGB § 31 Rn. 52).
- c) Das geplante Bauvorhaben erfüllt auch das Einzelfallerfordernis. Diesem wird entsprochen, solange nicht erkennbar ist, dass eine vergleichbare Befreiungslage im Plangebiet in einer solchen Anzahl gleichgelagerter Fälle eintreten könnte, dass die Schwelle des Planungserfordernisses überschritten würde (OVG HH v. 16.08.2021). Dies soll ausschließen, dass in einem Gebiet zu gleicher Zeit oder in kurzen zeitlichen Abständen mehrere als nur einzelne Vorhaben durch Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugelassen werden. Eine Befreiung im Einzelfall kommt nicht in Betracht, wenn dabei auf Umstände abgestellt wird, die auf mehr als nur einzelne Grundstücke oder Vorhaben übertragen werden können (EZBK / Söfker BauGB § 31 Rn. 70h). Der Bebauungsplan Nr. 43/3 „Tekturplan zum Bebauungsplan Nr. 43 Hubertusstraße – Falkenstraße“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle festgesetzten Bebauungspläne und Tekturen“ (siehe

textliche Festsetzung Nr. 1). Eine Bezugsfallwirkung zur Entstehung gleichgelagerter Fälle auf den ursprünglich gültigen Bebauungsplan Nr. 43 ist ausgeschlossen.



Neben dem Baugrundstück umfasst der Bebauungsplan Nr. 43/3 noch drei weitere Bauräume, wobei die nicht gegenständlichen Bauräume im Geltungsbereich bereits bebaut sind. Darüber hinaus sind die übrigen Baugrundstücke weder in ihrer Größe noch dem Verhältnis von Grundstücksgröße zu Bauraumgröße vergleichbar mit dem Vorhabengrundstück Fl.-Nr. 886/1 der Gemarkung Fürstfeldbruck. Auch hinsichtlich der Lage des Vorhabengrundstücks im Kreuzungsbereich Falkenstraße/Hubertusstraße stellt sich für die Bebaubarkeit eine nicht vergleichbare Situation dar.

Eine vergleichbare Befreiungslage im Plangebiet des Bebauungsplanes 43/3 ist insgesamt innerhalb der nächsten drei Jahre faktisch nicht erkennbar. Insbesondere hinsichtlich der Doppelhausbebauung (Bj. 1978) bzw. Bauräume der Hubertusstr. 29, 29a, 31, 31a auf vier Einzelgrundstücken mit jeweils verschiedenen Eigentümern ist ein Abriss mit anschließenden Neubau innerhalb kurzer Zeit faktisch ausgeschlossen. Lediglich für das Baugrundstück Hubertusstr. 27 bis 27 b (Bj. 2015), scheint eine Erweiterung, auch unter Einhaltung der Abstandsflächen nach Osten möglich. Fraglich bleibt, ob dabei der ggf. neu ausgelöste Stellplatzbedarf noch auf dem Grundstück gedeckt werden kann, nachdem bereits für die bestehenden 6 Wohneinheiten auf Duplexparker zurückgegriffen wurde. Auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte scheint es ausgeschlossen, dass in die bestehende Substanz der oben genannten Bebauung in kürzester Zeit derart massiv eingegriffen würde, dass eine vergleichbare Befreiungslage entstünde.

- d) Die beantragten Befreiungen wären unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen vertretbar. Die zu befreienden Festsetzungen (Überschreitung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Gebäudeausformung und der Baugrenze) sind keine sog. „nachbarschützenden Festsetzungen“. Eine Entfaltung von sog. „Drittsschutz“ durch die zur Befreiung beantragten Festsetzungen wird nicht gesehen. Die Grundsätze des sog. „Rücksichtnahmegebotes“ gem. § 31 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO werden eingehalten. Belästigungen oder Störungen, oder eine Überprägung der Eigenart des Gebietes welche zu Störungen führen könnte  
ist nicht gegeben
- e) Der Befreiungstatbestand wird außerdem unter die Voraussetzung gestellt, dass die Gemeinde dem zustimmt. Dies geht über eine (gegebenenfalls zu ersetzende) Einvernehmenserteilung hinaus. Entsprechend der Stellungnahme des SG 41 (siehe unten) kann die Zustimmung zur Erteilung der Befreiungen erteilt werden.
- f) Befreiungen nach § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a Gebrauch gemacht werden. Die Befristung in Satz 2 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann. Die Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (Gebietsbestimmungsverordnung Bau – GBestV-Bau) vom 6. September 2022 tritt gem. Verordnung mit dem 31.12.2026 außer Kraft.

#### Städtebauliche Einschätzung (Auszug Stellungnahme SG 41)

Es werden die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43/3 hinsichtlich dem Maß der Baulichen Nutzung (GRZ und GFZ Überschreitung, überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze) als berührt erachtet. Eine Befreiung hiervon war gemäß Gesetzgebung bisher nicht möglich.

**Aus städtebaulicher Sicht ist das im Vorbescheidsantrag gezeigte Vorhaben jedoch trotz der o.g. Überschreitungen und damit ggf. nötigen Befreiungen zu begrüßen.**

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1979, öffentlich bekannt gemacht am 19./20.03.1980, würde bei Umsetzung zu einer städtebaulich mittlerweile unzureichenden Struktur und Dichte führen. Unter dem Gesichtspunkt der innerstädtischen Nachverdichtung, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und den grundsätzlichen Zielen der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. [...]“ ist die vorgelegte Planung wünschenswert. Es wurde mit der Baurechtsnovelle vom Juni 2021 (dem sog. „Baulandmobilisierungsgesetz“) der § 31 Abs. 3 BauGB eingeführt: „In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des

Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

Zusammenfassend kommt auch das SG 41 zu dem Ergebnis, dass die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB erfüllt sind.

Vom Verbot der Erteilung einer Befreiung von einer Festsetzung eines Bebauungsplanes, die einen Grundzug der Planung darstellt, kann aus städtebaulicher Sicht somit zurückgetreten werden. Mit den beantragten Befreiungstatbeständen werden gem. § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Ziele zum Wohle der Allgemeinheit (u.a. Deckung von Wohnbedürfnissen für behindertengerechte, unterstützte Wohnformen - soziale Absicht) Eingriffe in das planerische Grundkonzept eines Bebauungsplans vorgenommen. Es bestehen aus städtebaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das im Antrag gezeigte Vorhaben. Vom Verbot der Erteilung einer Befreiung von einer Festsetzung eines Bebauungsplanes, die einen Grundzug der Planung darstellt, kann aus städtebaulicher Sicht somit zurückgetreten werden.

Die Bauverwaltung empfiehlt den auf dem Deckblatt formulierten Beschlussvorschlag.