

## Beschlussvorlage

**Vorlagennummer: 2026/128**

Erstellt von: Wiedmann  
Aktenzeichen: 632.6

| Datum      | Gremium     | Zuständigkeit | Öffentlichkeitsstatus |
|------------|-------------|---------------|-----------------------|
| 23.07.2026 | Gemeinderat | Entscheidung  | <b>öffentlich</b>     |

### **Bauvoranfrage zur planungsrechtlichen Zulässigkeit des Neubaus eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten und Stellplätzen, Schillerstraße, Flst.Nr. 466/20**

#### **Rechtsgrundlage:**

**Bebauungsplan „Hochstätt I“, 5. Änderung**

**→ § 30 BauGB**

#### **Befreiungen:**

**→ § 31 Abs. 3 BauGB**

- Bebauung der privaten Grünfläche
- Art der baulichen Nutzung

#### **Sachverhalt und rechtliche Beurteilung:**

Geplant ist der Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten und Stellplätzen in der Schillerstraße. Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Wohnhaus, das erhalten bleibt. Ein bestehender Anbau dieses Gebäudes soll abgebrochen und die vorhandenen Stellplätze in der Grünfläche zurückgebaut werden. Das Grundstück soll in zwei Grundstücke geteilt werden. Im Rahmen der vorliegenden Bauvoranfrage soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens geprüft werden, insbesondere im Hinblick auf die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), einer Regelung des sogenannten „Bauturbos“.

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb eines festgesetzten Mischgebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hochstätt I“, 5. Änderung, und ist daher nach § 30 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu beurteilen. Grundsätzlich ist die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bei Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans nicht erforderlich. Das geplante Vorhaben hält jedoch nicht alle Festsetzungen des Bebauungsplans ein, weshalb die Erteilung von Befreiungen zu prüfen ist.

Der Bebauungsplan „Hochstätt I“, 5. Änderung setzt entlang der Ravensburger Straße einen Straßenabstand sowie eine private Grünfläche fest, die grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten ist. Das geplante Vorhaben ragt mit der nordöstlichen Gebäudeseite in geringfügigem Umfang in diese Grünfläche hinein und widerspricht

insoweit den Grundzügen der Planung.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Gebietstyp „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO lässt sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen zu, setzt jedoch eine Durchmischung beider Nutzungsarten voraus. Diese Durchmischung muss sich nicht auf das einzelne Grundstück beziehen, sondern innerhalb des festgesetzten Mischgebiets vorhanden sein. Im vorliegenden Mischgebiet ist eine entsprechende Durchmischung derzeit jedoch nicht gegeben. Zur Wiederherstellung der gebietsprägenden Nutzungen wäre vielmehr der Gewerbeanteil zu erhöhen. Das geplante Wohnhaus widerspricht daher den Festsetzungen des Bebauungsplans. Für seine Errichtung ist eine Befreiung erforderlich.

Da sowohl die Art der baulichen Nutzung als auch die Festsetzung der privaten Grünfläche zu den Grundzügen der Planung gehören, scheidet eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB aus. Zu prüfen ist daher, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB im Rahmen des Bauturbos vorliegen.

§ 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus auch dann, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden. Voraussetzung ist, dass die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und die Gemeinde ihre Zustimmung erteilt. Ein Rechtsanspruch auf diese Zustimmung besteht nicht; die Entscheidung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde. Dabei ist jedoch der Gleichbehandlungsgrundsatz zu beachten, sodass die Entscheidung Auswirkungen auf künftige vergleichbare Fälle haben kann.

Mit der Festsetzung des Mischgebiets verfolgte die Gemeinde das planerische Ziel, sowohl Wohnbauflächen als auch Flächen für gewerbliche Nutzungen bereitzustellen. Die für ein Mischgebiet erforderliche Durchmischung besteht bereits seit Jahren nicht mehr, sodass die im Bebauungsplan festgesetzte Gebietsart den tatsächlichen Verhältnissen nicht mehr entspricht. Das Gebiet ist heute überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Ein weiteres Wohnhaus fügt sich in die bestehende Gebietsstruktur ein. Da die Wohnnutzung bereits heute deutlich überwiegt, sind zusätzliche Nutzungskonflikte oder sonstige nachteilige Auswirkungen auf das Mischgebiet nicht zu erwarten. Die geplante Wohnnutzung ist daher auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Entsprechendes gilt für die geringfügige Überbauung der privaten Grünfläche. Die derzeit vorhandenen und genehmigten Stellplätze versiegeln diese Fläche bereits zu einem großen Teil. Durch deren Rückbau wird der Bereich entsiegelt und der im Bebauungsplan vorgesehene Zustand einer privaten Grünfläche weitgehend hergestellt.

Die Regelungen des Bauturbos verfolgen insbesondere das Ziel, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und Nachverdichtungen zu erleichtern. Der geplante Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten unter Erteilung der erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB entspricht diesem Ziel.

Nach rechtlicher Prüfung liegen die Voraussetzungen für die Erteilung der beantragten Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB vor. Dem Neubau des Wohnhauses kann daher

zugestimmt und die erforderlichen Befreiungen können erteilt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Dem Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten, Schillerstraße, Flst. Nr. 466/20 wird zugestimmt.

Die erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB sowie die Zustimmung nach § 36a BauGB werden erteilt.

**Anlagen:**

Anlage 1 zur Vorlage 2026/128 Neubau Wohnhaus