



Vorlage / Aktenzeichen

Beschlussvorlage SG30/232/2026 Aktenzeichen:

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	06.10.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Errichtung eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage, Birkenweg 6, Flur-Nr. 2900/8

Anlagen:

Ausschnitt Bebauungsplan
Plan_Birkenweg_6

Sachverhalt:

Bauvoranfrage

Bauvorhaben: Errichtung eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage
Bauort, Straße: Birkenweg 6, 85386 Eching/Dietersheim
Flur-Nr.: 2900/8, Gemarkung Eching

Vorbescheid erteilt am: Vorbehandlung im Bauausschuss am: 14.11.2023

§ 30: Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr.: 79

Name: „Birkenweg/Erlenweg“

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans nein

Für das Grundstück Flur-Nr. 2900/8, Birkenweg 6, wurde bereits im Jahr 2023 ein Antrag auf Vorbescheid bei der Verwaltung eingereicht. Dieser wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 14.11.2023 behandelt.

In dieser Sitzung wurde zunächst die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 „Birkenweg/Erlenweg“ beschlossen. Ziel des Bebauungsplans war insbesondere, aufgrund der Ortsrandlage die Anzahl der Wohnungen zu begrenzen sowie die Baudichte und die Stellung der künftigen Gebäude städtebaulich zu steuern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst entsprechend dem beigefügten Lageplan den Bereich Isarstraße-Süd, Erlenweg, Birkenweg und Mühlenweg-Ost.

Die Verwaltung wurde beauftragt, das entsprechende Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Im Zusammenhang mit dem damaligen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Wohnanlage mit insgesamt 10 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flur-Nr. 2900/8 wurde außerdem beschlossen, beim Landratsamt Freising eine Zurückstellung des Baugesuchs um ein Jahr gemäß § 15 BauGB zu beantragen.

Die seinerzeit eingereichte Planung sah die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 10 Wohneinheiten vor.

Bereits im damaligen Verfahren hatte der Antragsteller signalisiert, dass grundsätzlich auch eine Reduzierung auf sechs bzw. acht Wohneinheiten vorstellbar wäre.

Im weiteren Verlauf wurde jedoch der Bebauungsplan Nr. 79 „Birkenweg/Erlenweg“ aufgestellt. Dieser ist seit November 2025 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan setzt unter anderem fest, dass je Gebäude maximal drei Wohneinheiten zulässig sind.

Die übrigen wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere hinsichtlich der Kubatur und Gestaltung der Gebäude, werden durch die nun vorgelegte Planung grundsätzlich eingehalten.

Mit der nun erneut eingereichten Bauvoranfrage wird die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten beantragt.

Gegenüber der ursprünglich eingereichten Planung wurden insbesondere folgende Änderungen vorgenommen:

- Reduzierung der Wohneinheiten von ursprünglich 10 auf nunmehr 6,
- Reduzierung der Stellplätze in der Tiefgarage von 14 auf 12,
- Reduzierung der Besucherstellplätze von 5 auf 2,
- Beibehaltung des bisherigen Gebäudeschnitts,
- Wandhöhe weiterhin 5,71 m,
- Dachneigung weiterhin 40°.

Von der grundsätzlichen Bebauung und der Gebäudegestaltung entspricht die aktuelle Planung damit weitgehend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die Abweichung betrifft im Wesentlichen ausschließlich die Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude.

Dem Antragsteller ist bekannt, dass der rechtskräftige Bebauungsplan maximal drei Wohneinheiten je Gebäude zulässt.

Nach seinen Angaben wurde deshalb auch bereits die Möglichkeit geprüft, das Grundstück zu teilen und zwei Gebäude mit jeweils drei Wohneinheiten zu errichten. Eine solche Bebauung wäre grundsätzlich mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar.

Aus planerischer Sicht wird diese Lösung jedoch als nicht sinnvoll angesehen. Bei zwei eigenständigen Gebäuden wären insbesondere zwei Treppenhäuser sowie zwei Aufzüge erforderlich, um eine entsprechende Barrierefreiheit sicherzustellen. Dadurch würde sich der bauliche und technische Aufwand erheblich erhöhen, obwohl letztlich dieselbe Anzahl von sechs Wohneinheiten geschaffen würde.

Der Antragsteller verfolgt daher weiterhin die Errichtung eines Gebäudes mit insgesamt sechs Wohneinheiten.

Die erneute Einreichung der Bauvoranfrage steht auch im Zusammenhang mit einer Entscheidung des Gemeinderats aus einer der vergangenen Sitzungen.

In diesem Zusammenhang wurde ein sogenannter „Bauturbo-Fall“ mit mehr als drei Wohneinheiten im Außenbereich bzw. am Ortsrand behandelt und beschlossen.

Der Antragsteller sieht hierin eine vergleichbare Ausgangssituation und möchte daher klären lassen, ob auch auf dem Grundstück Flur-Nr. 2900/8 die Errichtung eines Gebäudes mit sechs Wohneinheiten ermöglicht werden kann.

Da der Bebauungsplan für ein Gebäude maximal drei Wohneinheiten zulässt, wäre für die beantragte Planung eine Befreiung von dieser Festsetzung erforderlich.

Die beantragte Abweichung würde somit eine Erhöhung von drei auf sechs Wohneinheiten und damit eine Verdoppelung der zulässigen Wohnungsanzahl bedeuten.

Nach erster Einschätzung der Verwaltung ist eine einfache Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von dieser Festsetzung jedoch nicht ohne weiteres möglich.

Bei der Begrenzung der Wohneinheiten handelt es sich voraussichtlich um einen Grundzug der Planung. Die Begrenzung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans bewusst getroffen und gerade mit der Lage des Grundstücks am Ortsrand sowie dem Ziel einer Begrenzung der Wohnungsanzahl begründet.

Eine Befreiung von einem Grundzug der Planung kommt grundsätzlich nicht in Betracht.

Aus Sicht der Verwaltung wären daher insbesondere zwei Möglichkeiten zu prüfen:

1. eine Änderung des Bebauungsplans oder
2. die Anwendung der entsprechenden Regelungen des sogenannten „Bauturbos“

Für eine Zustimmung zur beantragten Planung spricht insbesondere, dass die aktuelle Planung gegenüber der ursprünglichen Planung deutlich reduziert wurde. Statt der ursprünglich beantragten zehn Wohneinheiten sollen nun sechs Wohneinheiten entstehen.

Darüber hinaus werden die wesentlichen übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten. Insbesondere bleiben die Gebäudehöhe und die Dachgestaltung unverändert. Auch die Anzahl der Stellplätze wurde gegenüber der ursprünglichen Planung reduziert.

Aus Sicht des Antragstellers würde die Errichtung von zwei Gebäuden mit jeweils drei Wohneinheiten zwar formal den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, städtebaulich und hinsichtlich der Barrierefreiheit jedoch zu einem höheren baulichen Aufwand führen.

Für eine Zustimmung spricht zudem, dass der Gemeinderat in einem vergleichbaren Fall im Außenbereich bzw. am Ortsrand bereits eine höhere Anzahl an Wohneinheiten im Rahmen des „Bauturbos“ ermöglicht hat.

Gegen eine Zustimmung spricht hingegen insbesondere, dass der Bebauungsplan Nr. 79 erst im November 2025 rechtskräftig geworden ist. Die Begrenzung auf drei Wohneinheiten je Gebäude wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bewusst beschlossen und stellt einen wesentlichen Bestandteil der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans dar.

Eine unmittelbare Befreiung von dieser Festsetzung könnte daher die mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Konzeption infrage stellen. Zudem könnte eine entsprechende Entscheidung Auswirkungen auf weitere Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans haben.

Aus Sicht der Verwaltung ist zunächst festzuhalten, dass die beantragte Überschreitung der zulässigen Wohneinheiten nicht lediglich eine geringfügige Abweichung darstellt. Die zulässige Anzahl von drei Wohneinheiten je Gebäude würde auf sechs Wohneinheiten verdoppelt.

Da die Begrenzung der Wohneinheiten ein bewusstes und ausdrücklich begründetes Ziel des erst kürzlich rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Nr. 79 „Birkenweg/Erlenweg“ darstellt, sollte eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt werden.

Gleichzeitig ist die Argumentation des Antragstellers nachvollziehbar. Insbesondere die

Möglichkeit, das Grundstück alternativ mit zwei Gebäuden und jeweils drei Wohneinheiten zu bebauen, führt zu der Frage, ob die Festsetzung im konkreten Einzelfall tatsächlich zu einem städtebaulich sinnvollen Ergebnis führt.

Auch der vom Antragsteller angeführte Vergleichsfall ist bei der weiteren Bewertung zu berücksichtigen. Hier sollte insbesondere geprüft werden, ob die dortigen tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen mit dem vorliegenden Fall tatsächlich vergleichbar sind.

Sollte eine Zustimmung zur beantragten Planung grundsätzlich befürwortet werden, wäre daher zunächst zu klären, ob und auf welcher rechtlichen Grundlage die sechs Wohneinheiten ermöglicht werden können. Eine einfache Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans erscheint nach derzeitiger Einschätzung der Verwaltung nicht ausreichend.

Nachbarunterschriften liegen vor		nein
Erschließung gesichert:	ja	
Stellplatznachweis in Ordnung:	ja (erforderlich: 12, nachgewiesen: 12)	
Belange des Denkmalschutzes berührt:	nein	

Auswirkungen auf die Umwelt/ auf das Klima:

Nicht bekannt

Übereinstimmung mit den Zielen des GEP:

Ja und nein: Punk 4.3 Steuerung der Nachverdichtung

Sonstige Auswirkungen:

Nicht bekannt

Ermessensentscheidung / gebundene Entscheidung:

Für die beantragte Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten ist eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 79 „Birkenweg/Erlenweg“ erforderlich, wonach maximal drei Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind.

Da es sich um ein Vorhaben zugunsten des Wohnungsbaus handelt, ist neben den allgemeinen Befreiungsmöglichkeiten insbesondere die Regelung des § 31 Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Danach kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, sofern die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine Befreiung ist insbesondere dann nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

1. Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans

Bei der Entscheidung ist zunächst die mit dem Bebauungsplan Nr. 79 „Birkenweg/Erlenweg“ verfolgte städtebauliche Zielsetzung zu berücksichtigen.

Mit dem Bebauungsplan wurde insbesondere das Ziel verfolgt, aufgrund der Ortsrandlage die Anzahl der Wohneinheiten zu begrenzen sowie die Baudichte und die Stellung der künftigen Gebäude zu steuern.

Die Begrenzung auf maximal drei Wohneinheiten je Gebäude wurde somit bewusst getroffen und stellt einen wesentlichen Bestandteil der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplans dar.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass § 31 Abs. 3 BauGB für Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus eine gegenüber § 31 Abs. 2 BauGB erweiterte Befreiungsmöglichkeit vorsieht. Das Berühren eines Grundzugs der Planung steht einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB daher nicht bereits für sich genommen entgegen. Entscheidend ist vielmehr, ob die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen und die Befreiung mit den öffentlichen Belangen sowie den nachbarlichen Interessen vereinbar ist.

2. Interessen des Antragstellers

Auf Seiten des Antragstellers ist insbesondere das Interesse an einer wirtschaftlich und funktional sinnvollen Bebauung des Grundstücks zu berücksichtigen.

Die nun beantragte Planung sieht gegenüber der ursprünglich im Jahr 2023 eingereichten Planung bereits eine deutliche Reduzierung von zehn auf sechs Wohneinheiten vor.

Darüber hinaus werden die wesentlichen übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten. Insbesondere bleiben die Wandhöhe von 5,71 m sowie die Dachneigung von 40° unverändert. Auch die Anzahl der Stellplätze wurde gegenüber der ursprünglichen Planung reduziert.

Grundsätzlich bestünde die Möglichkeit, das Grundstück mit zwei Gebäuden und jeweils drei Wohneinheiten zu bebauen. Diese Variante würde die Festsetzung des Bebauungsplans einhalten.

Nach Angaben des Antragstellers wäre diese Lösung jedoch mit erheblichen funktionalen und baulichen Nachteilen verbunden. Insbesondere wären zwei Treppenhäuser sowie zwei Aufzüge erforderlich, um die gewünschte Barrierefreiheit zu gewährleisten. Die Errichtung eines Gebäudes mit sechs Wohneinheiten wird daher aus Sicht des Antragstellers als die städtebaulich und funktional sinnvollere Lösung angesehen.

Diese Interessen sind bei der Ermessensentscheidung zu berücksichtigen.

3. Öffentliche Belange

Für die beantragte Befreiung spricht zunächst das öffentliche Interesse an der Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

Darüber hinaus soll das bereits überplante Grundstück innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans genutzt werden. Die beantragte Abweichung betrifft im Wesentlichen die Anzahl der Wohneinheiten; die wesentlichen Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudehöhe und Gestaltung werden eingehalten.

Gegen eine Befreiung spricht insbesondere, dass die Begrenzung auf drei Wohneinheiten je Gebäude ein bewusstes städtebauliches Ziel des erst im November 2025 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans darstellt.

Bei der Ermessensentscheidung ist daher auch zu berücksichtigen, dass eine Befreiung von dieser Festsetzung eine Abweichung von der erst vor kurzer Zeit beschlossenen städtebaulichen Konzeption darstellt.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde durch die Einführung des § 31 Abs. 3 BauGB gerade eine zusätzliche Möglichkeit erhalten hat, im Einzelfall zugunsten des Wohnungsbaus von Bebauungsplanfestsetzungen abzuweichen. Die Gemeinde hat daher im

Rahmen ihrer Zustimmung nach § 36a BauGB zu prüfen, ob das konkrete Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

4. Nachbarliche Interessen

Die Interessen der betroffenen Nachbarschaft sind ebenfalls in die Entscheidung einzustellen.

Dabei sind insbesondere mögliche Auswirkungen der zusätzlichen Wohneinheiten auf

den Zu- und Abfahrtsverkehr,

die Stellplatzsituation,

die Freiflächen,

die Belichtung und Besonnung,

die Belüftung,

die Einsehbarkeit sowie

sonstige nachbarliche Belange

zu berücksichtigen.

Die beantragte Planung verändert die wesentlichen Gebäudemasse gegenüber der bereits bekannten Planung nicht. Die Wandhöhe und Dachneigung bleiben unverändert.

Die Auswirkungen der zusätzlichen Wohneinheiten sind dennoch im Einzelfall zu bewerten. Sofern sich aus der Erhöhung der Wohnungsanzahl keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft ergeben, spricht dies für die Zulassung der Befreiung.

5. Umweltauswirkungen

Nach § 31 Abs. 3 BauGB ist darüber hinaus überschlägig zu prüfen, ob durch die Befreiung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen entstehen.

Durch die beantragte Erhöhung der Wohnungsanzahl von drei auf sechs Wohneinheiten wird die grundsätzliche bauliche Nutzung des Grundstücks nicht verändert. Die wesentlichen äußeren Abmessungen und die Gestaltung des Gebäudes bleiben unverändert.

Nach derzeitiger Einschätzung der Verwaltung sind daher durch die beantragte Befreiung keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die entsprechende Prüfung ist im weiteren Verfahren zu dokumentieren.

6. Verhältnismäßigkeitsprüfung

Die Entscheidung ist darüber hinaus unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit zu betrachten.

Geeignetheit

Die beantragte Befreiung ist geeignet, die Errichtung eines Gebäudes mit sechs Wohneinheiten zu ermöglichen und damit zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Die Geeignetheit ist daher zu bejahen.

Erforderlichkeit

Hinsichtlich der Erforderlichkeit ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück grundsätzlich auch mit zwei Gebäuden und jeweils drei Wohneinheiten bebaut werden könnte.

Damit besteht grundsätzlich eine Möglichkeit, sechs Wohneinheiten ohne Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans zu verwirklichen.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Alternative nach den Angaben des Antragstellers insbesondere aufgrund der erforderlichen zwei Treppenhäuser und zwei Aufzüge mit einem erheblich höheren baulichen Aufwand verbunden wäre und aus planerischer Sicht als weniger sinnvoll angesehen wird.

Die Alternativplanung ist daher nicht allein unter dem Gesichtspunkt der formalen Einhaltung des Bebauungsplans zu betrachten. Vielmehr ist zu prüfen, ob sie unter städtebaulichen, funktionalen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten tatsächlich als gleich geeignete und zumutbare Alternative anzusehen ist.

Angemessenheit

Im Rahmen der Angemessenheit sind die privaten Interessen des Antragstellers und das öffentliche Interesse an zusätzlichem Wohnraum einerseits sowie das öffentliche Interesse an der Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans andererseits gegenüberzustellen.

Für die beantragte Befreiung spricht insbesondere, dass die Planung gegenüber dem ursprünglichen Antrag deutlich reduziert wurde und die übrigen wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Gegen die Befreiung spricht insbesondere, dass die Begrenzung auf drei Wohneinheiten je Gebäude bewusst festgesetzt wurde und der Bebauungsplan erst im November 2025 rechtskräftig geworden ist.

Besonders zu berücksichtigen ist daher, dass die Gemeinde mit dem Bebauungsplan eine konkrete städtebauliche Steuerung der Wohnungsanzahl erreichen wollte. Eine Befreiung sollte diese Zielsetzung nicht ohne sachlichen Grund unterlaufen.

Andererseits ist zu berücksichtigen, dass § 31 Abs. 3 BauGB gerade für den Wohnungsbau eine erweiterte Möglichkeit zur Abweichung von Bebauungsplanfestsetzungen eröffnet und die Gemeinde im Rahmen ihrer Zustimmung eine eigene städtebauliche Bewertung des Einzelfalls vorzunehmen hat.

7. Gleichbehandlung und Vergleichsfall

Der vom Antragsteller angeführte Vergleichsfall ist bei der Ermessensentscheidung ebenfalls zu berücksichtigen.

Eine unmittelbare Gleichbehandlung der beiden Fälle ist jedoch nicht geboten, da unterschiedliche planungsrechtliche Ausgangssituationen vorliegen. Während das Grundstück der vorliegenden Bauvoranfrage im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 79 „Birkenweg/Erlenweg“ liegt, bestand für das Grundstück des Vergleichsfalls kein Bebauungsplan.

Der Vergleichsfall ist daher hinsichtlich seiner rechtlichen Ausgangslage nicht unmittelbar mit dem vorliegenden Fall vergleichbar.

Gleichwohl befindet sich auch der Vergleichsfall innerhalb des Gemeindegebiets bzw. im selben Ort und weist hinsichtlich der Lage am Ortsrand eine städtebaulich vergleichbare Ausgangssituation auf. Die dortige Entscheidung kann daher als Gesichtspunkt in die städtebauliche Bewertung und Ermessensentscheidung einbezogen werden.

Insbesondere ist zu prüfen, welche städtebaulichen Gründe im damaligen Fall für die Zulassung der höheren Wohnungsanzahl maßgeblich waren und ob diese Gesichtspunkte auch auf das vorliegende Vorhaben übertragen werden können.

Eine unterschiedliche Entscheidung der beiden Fälle ist aufgrund der unterschiedlichen planungsrechtlichen Ausgangslage grundsätzlich möglich. Sie sollte jedoch sachlich nachvollziehbar begründet werden.

8. Ermessensausübung der Gemeinde

Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Zustimmung nach § 36a BauGB zu prüfen, ob das konkrete Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Die Zustimmung stellt damit eine eigenständige gemeindliche Entscheidung dar.

Bei der Ermessensausübung sind sämtliche für die Entscheidung wesentlichen Belange zu berücksichtigen und sachgerecht gegeneinander abzuwägen.

Insbesondere sind die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans, die Schaffung zusätzlichen Wohnraums, die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens, die Auswirkungen auf die Nachbarschaft, die Umweltauswirkungen, die mögliche Alternativbebauung sowie der angeführte Vergleichsfall in die Entscheidung einzustellen.

Eine Entscheidung darf weder allein mit dem Hinweis auf die bestehende Festsetzung des Bebauungsplans noch allein mit dem allgemeinen Interesse an der Schaffung von Wohnraum begründet werden.

Vielmehr ist die konkrete städtebauliche Situation des Grundstücks und des beantragten Vorhabens maßgeblich.

9. Ergebnis

Nach Abwägung der vorgenannten Belange ist zu entscheiden, ob die beantragte Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten trotz der Festsetzung von maximal drei Wohneinheiten je Gebäude mit den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde vereinbar ist.

Für eine Zustimmung sprechen insbesondere die Schaffung zusätzlichen Wohnraums, die weitgehende Einhaltung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans, die gegenüber der ursprünglichen Planung deutlich reduzierte Anzahl der Wohneinheiten sowie die vom Antragsteller dargestellten funktionalen und städtebaulichen Nachteile einer alternativen Bebauung mit zwei Gebäuden.

Gegen eine Zustimmung sprechen insbesondere die erst im November 2025 erfolgte Rechtskraft des Bebauungsplans, die bewusst getroffene Begrenzung der Wohneinheiten sowie die damit verbundene Gefahr, dass die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans durch wiederholte Befreiungen schrittweise relativiert wird.

Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte ist die Entscheidung über die Zustimmung zu § 31 Abs. 3 BauGB im Rahmen des gemeindlichen Ermessens zu treffen.

Sofern die Gemeinde zu dem Ergebnis gelangt, dass die beantragte Befreiung mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist und die weiteren gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, kann der Zustimmung zu der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB zugestimmt werden.

Andernfalls kann die Zustimmung unter nachvollziehbarer Darlegung der entgegenstehenden städtebaulichen Belange versagt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

„Das gemeindliche Einvernehmen und die erforderliche Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans, bzw. die Anwendung des Bauturbos kann nicht in Aussicht gestellt werden.“