

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3956/2026

3. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Bauantrag; Neubau von zehn Reihenhäusern (10 WE) mit 10 Carport Stellplätzen sowie 10 offenen Stellplätzen in der Schöngeisinger Straße 114 (Fl.-Nr. 1517/2 Gemarkung Fürstenfeldbruck)			
TOP - Nr.			Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		F-2025-35-3	Erstelldatum	15.06.2026	
Verfasser		Roschlau, Nadin	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet		42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Vorberatung/ Ent-scheidung	16.09.2026	Ö

Anlagen:	01_gez. Lageplan 02_Grundriss EG 03_Grundriss DG 04_Ansichten und Schnitte 05_Freiflächen Nord 06_Freiflächen Süd 07_Rendering Süd 08_Auszug Niederschrift aus PB 11032026
----------	---

Beschlussvorschlag:

Dem Bauantrag wird mit den geänderten Plänen zugestimmt. Die Zustimmung gem. § 36a BauGB wird erteilt.

Referent/in	Neuhauß/BBV		Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			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 Bauantrages die Errichtung von 2 Reihenhausanlagen mit 10 Carportstellplätzen sowie 10 offenen Stellplätzen in der Schöngeisinger Str. 114 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1517/2 der Gemarkung Fürstenfeldbruck.

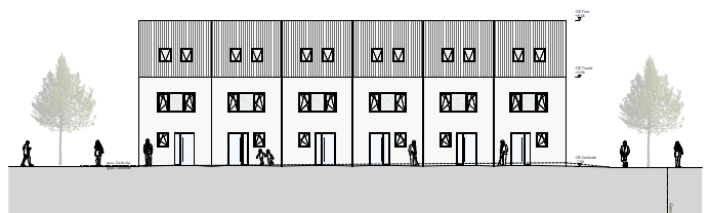
Im nördlichen Grundstücksbereich sollen 4 Reihenhäuser mit einer Grundfläche von insgesamt 218,80 m² (ohne Terrassen) und 2 Vollgeschossen (Dachgeschoss = Satteldach) entstehen. Im südlichen Grundstücksbereich ist die Errichtung von 6 Reihenhäusern mit einer Grundfläche von insgesamt 327,03 (ohne Terrassen) und 2 Vollgeschossen (Dachgeschoss = Satteldach) geplant. Auf dem Grundstück soll eine Geschossfläche von 1517,12 m² (beide Häuser zusammen) entstehen. Gemäß Eingabeplänen sind Wandhöhen bis 6,12 m und Firsthöhen bis 10,02 m geplant. Es werden 20 Kfz-Stellplätze sowie 20 überdachte Fahrradabstellplätze nachgewiesen.



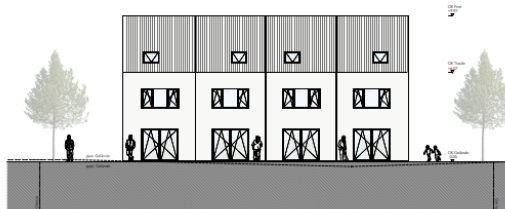
gez. Lageplan, nicht maßstäblich



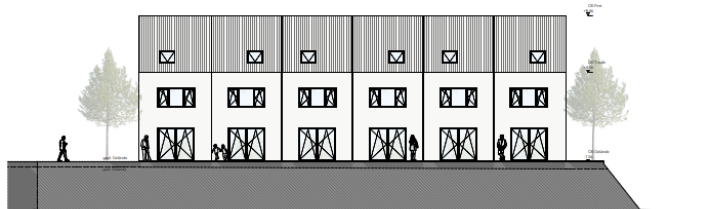
Ansicht Nord Kleines Haus (4 Reihenhäuser)



Ansicht Nord Großes Haus (6 Reihenhäuser)



Ansicht Süd Kleines Haus (4 Reihenhäuser)



Ansicht Süd Großes Haus (6 Reihenhäuser)

Gemäß Angabe im Bauantrag wurden keine Nachbarzustimmungen erteilt.

Das Bauvorhaben wurde bereits in der 61. Öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 11.03.2026 beraten und die Zustimmung gem. § 36a BauGB nicht erteilt. Der Diskussion zum Bauvorhaben im Gremium kann entnommen wer-

den, dass insbesondere die einfache bauliche Gestaltung des Vorhabens in Verbindung mit der prominenten städtebaulichen Lage des Baugrundstücks keine Zustimmung findet.

Im Ergebnis wurde eine geänderte Planung (Freiflächenplanung) zur erneuten Beratung und Entscheidung vorgelegt. Die geänderte Planung beinhaltet einen höheren und wertigeren Grünanteil in Gestalt von Bäumen und Sträuchern entlang der städtebaulich prominenten Ecke Schöngesinger Straße / Rothschaiger Straße, mit dem Ziel, dass die Gebäude vom Straßenraum kaum wahrnehmbar sein sollen. Gemäß den geänderten Ansichten sollen die Fassaden West und Ost nun begrünt werden.



Freiflächenplan, nicht maßstäblich



Freiflächenplan, nicht maßstäblich

Rechtliche Würdigung:

Das Baugrundstück befindet sich im Umgriff des rechtverbindlichen qualifizierten Bebauungsplan Nr. 41 „Alpen-, Heimstätten-, Schöngesinger-, Rothschaiger-, Zeppelein- und Reißfeldstraße“ von 1976 mit Festsetzungen hinsichtlich Art (Allgemeines Wohngebiet WA) und Maß (GRZ max. 0,30, GFZ max. 0,6) der Baulichen Nutzung, den Bauräumen (Baugrenzen) für Hauptgebäude und Nebenanlagen (hier Garagen), der Höhenentwicklung der Hauptbaukörper (zwingend zwei Vollgeschosse mit max. Traufhöhe

6,50 m), sowie Dachneigung und -art (23-30° Satteldach). 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. Überschreitung des festgesetzten Bauraums für Hauptbaukörper, wobei die vier Reihenhäuser im nördlichen Grundstücksbereich vollständig außerhalb des Bauraums liegen und die 6 Reihenhäuser im südlichen Grundstücksbereich die südliche Baugrenze und geringfügig auch die nördliche Baugrenze überschreiten. Rechnerisch wird der Bauraum durch das Bauvorhaben um insgesamt 333,48 m² überschritten.



2. festgesetzter Bauraum für Garagen wird nicht eingehalten
3. Errichtung von Nebenanlagen (teilweise Carports, Müll-, Abstell- und Technikraum) außerhalb vom Bauraum
4. Abweichende Dachneigung (gepl. $35^\circ > \text{zul. } 30^\circ$)

Ausnahmen von diesen Festsetzungen (§ 31 Abs. 1 BauGB) sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Hinsichtlich der Nichteinhaltung des Bauraumes für Hauptbaukörper 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.

Zum Zeitpunkt der Antragstellung konnte gem. § 31 Abs. 3 BauGB (a. F.) 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.

Mit Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 29.10.2025, in Kraft seit 30.10.2025 wurde § 31 Abs. 3 BauGB ersetzt. Demnach kann nun gemäß § 31 Abs. 3 BauGB (n. F.) mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung

auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach § 31 Abs. 3 S. 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Im Einzelnen erfüllt das Bauvorhaben die Tatbestandsvoraussetzungen für die begehrten Befreiungen:

§ 31 Abs. 3 BauGB (a. F.)	§ 31 Abs. 3 BauGB (n. F.)
Beim Stadtgebiet Fürstenfeldbruck handelt es sich um ein Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a BauGB bestimmt ist.	nicht mehr erforderlich
Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben zu Gunsten des Wohnungsbaus.	Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben zu Gunsten des Wohnungsbaus.
Das geplante Bauvorhaben erfüllt auch das Einzelfallerfordernis.	Befreiungen von Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus können nun nicht nur im „Einzelfall“, sondern auch in „mehreren vergleichbaren Fällen“ erteilt werden.
Die erforderliche Befreiung wäre unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen vertretbar. Die zu befreiende Festsetzung hinsichtlich überbaubarer Grundstücksfläche ist keine sog. „nachbarschützende Festsetzung“, sondern berührt lediglich planerische Belange. Eine Entfaltung von sog. „Drittsschutz“ durch die zur Befreiung beantragten Festsetzung wird insgesamt nicht gesehen. Die Grundsätze des sog. „Rücksichtnahmegebotes“ gem. § 31 Abs. 3 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.	Die erforderliche Befreiung wäre unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen vertretbar. Die zu befreiende Festsetzung hinsichtlich überbaubarer Grundstücksfläche ist keine sog. „nachbarschützende Festsetzung“, sondern berührt lediglich planerische Belange. Eine Entfaltung von sog. „Drittsschutz“ durch die zur Befreiung beantragten Festsetzung wird insgesamt nicht gesehen. Die Grundsätze des sog. „Rücksichtnahmegebotes“ gem. § 31 Abs. 3 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.
Die erforderliche Befreiung ist auch mit den öffentlichen Belangen vereinbar.	Die erforderliche Befreiung ist auch mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Insbesondere hat die Befreiung, überschlägig geprüft, voraussichtlich

	keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen.
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.	Zustimmung gemäß § 36a BauGB erforderlich. Entsprechend der Stellungnahme des SG 41 (siehe unten) kann die Zustimmung erteilt werden.

Städtebauliche Einschätzung (Auszug Stellungnahme SG 41)

Die beantragte Befreiung von der Baugrenze ist von erheblichem Umfang. Etwa 65 % der Gesamtbaukörper überschreiten die festgesetzten Baugrenzen; das nördliche Reihenhaus mit vier Wohneinheiten liegt vollständig außerhalb des festgesetzten Baufensters. Dabei wurden die geplanten Terrassenflächen als Teil der Hauptbaukörper festgelegt. Aus städtebaulicher Sicht ist jedoch zu berücksichtigen, dass der zugrunde liegende Bebauungsplan deutlich älteren Datums ist und seine Baugrenzen erkennbar primär die damalige Bestandssituation abbilden, ohne ein eigenständiges städtebauliches Entwicklungskonzept für eine langfristige Flächennutzung zu formulieren. Die festgesetzten Baugrenzen lassen sich im vorliegenden Bereich weder am heutigen Bestand noch an aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen schlüssig nachvollziehen. Vor dem Hintergrund aktueller Anforderungen an eine flächensparende, nachhaltige Stadtentwicklung ist die geplante Nachverdichtung durch Reihenhausbebauung grundsätzlich zu begrüßen. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums innerhalb eines bestehenden Baugebiets entspricht den heutigen städtebaulichen Leitbildern und vermeidet eine weitere Inanspruchnahme unbebauter Außenbereichsflächen. Die geplante Bebauung fügt sich hinsichtlich Maßstäblichkeit, Gebäudetypologie und Nutzung in die umgebende Wohnstruktur ein. Die Befreiung von der Baugrenze wird daher trotz ihres Umfangs aus städtebaulicher Sicht als vertretbar angesehen, da die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans in diesem Bereich als überholt einzustufen sind und durch das Vorhaben zeitgemäß fortentwickelt werden.(...) Die Errichtung von zehn Reihenhäusern mit zugehörigen Stellplatzanlagen wird aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich positiv bewertet.

Nachdem davon ausgegangen werden kann, dass von dem beantragten Vorhaben hier im Einzelfall, gemäß den vorgenannten Ausführungen, keine städtebaulichen Fehlentwicklungen ausgehen werden und das Vorhaben sowohl die Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 3 (a. F.) als auch den Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 3 (n. F.) erfüllt und für künftige Bauvorhaben kein Präzedenzfall darstellen kann, empfiehlt die Bauverwaltung den auf dem Deckblatt formulierten Beschlussvorschlag.