



|                   |  |                       |                   |                                                     |  |
|-------------------|--|-----------------------|-------------------|-----------------------------------------------------|--|
| <b>Sachgebiet</b> |  | <b>Sachbearbeiter</b> |                   | <b>Kontakt</b>                                      |  |
| Sachgebiet 64     |  | Herr Graumann         |                   | 09321/20-6000<br>oliver.graumann@stadt-kitzingen.de |  |
| <b>Beratung</b>   |  | <b>Datum</b>          | <b>Behandlung</b> | <b>Zuständigkeit</b>                                |  |
| Stadtrat          |  | 25.06.2026            | öffentlich        | Entscheidung                                        |  |

**Betreff**

**Bebauungsplan Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen,,;  
hier: Zustimmung gem. § 36 a BauGB zur Erteilung einer Befreiung  
gem. § 31 Abs. 3 BauGB von der festgesetzten Baulinie und Verschiebung dieser  
Baulinie um 4,50 m in südliche Richtung**

**Anlagen:**

- Anlage 1 - Übersichtslageplan Kitzingen
- Anlage 2 - Ausschnitte aus dem Bebauungsplan Nr. 108
- Anlage 3 - Ausschnitt aus dem Architektenlageplan
- Anlage 4 - Darstellung der Baulinie und der neuen Gebäudeflucht über Bebauungsplanausschnitt
- Anlage 5 - Darstellung der Baulinie und der neuen Gebäudeflucht über Architektenplanausschnitt
- Anlage 6 - Antrag auf Befreiung von der Baulinie

**Vorschlag zum Beschluss:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat erteilt gem. § 36a BauGB seine Zustimmung zur Erteilung einer Befreiung gem. § 31 Abs. 3 BauGB von der im Bebauungsplan Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen“ festgesetzten nördlichen Baulinie (Verschiebung um 4,50 m in südliche Richtung) einheitlich für die Errichtung von 5 Mehrfamilienwohnhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 5419/3 der Gemarkung Kitzingen.

**Sachverhalt:****A. Ausgangslage**

Der vorliegende Beschlussentwurf und die damit zusammenhängende Befreiung auf der Grundlage des § 31 Abs. 3 BauGB beruht auf den zum 30.10.2025 in Kraft getretenen Regelungen des „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung“. Dieser sog. „Bauturbo“ wurde vom Bundesgesetzgeber mit dem Ziel eingeführt, den Wohnungsbau zu beschleunigen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Als „Bauturbo“ werden in dieser Vorlage alle Normen des vorbenannten Gesetzes bezeichnet, die die erleichterten Vorschriften zur Wohnraumschaffung betreffen, d.h. also die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 264e BauGB und die jeweils im Zusammenhang stehende Zustimmung der Gemeinde gem. § 36 a BauGB.

1. Instrumente des „Bauturbo“a) Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 31 Abs. 3 BauGB

Ein wesentliches Instrument des „Bauturbo“ ist die Erweiterung der Möglichkeit der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (B-Plans). § 31 Abs. 3 BauGB neu ermöglicht es nun, zugunsten des Wohnungsbaus Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu erteilen, auch wenn hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden. Anders als nach bisheriger Rechtslage ist die Befreiungsmöglichkeit nun nicht mehr auf den Einzelfall beschränkt und kann für mehrere vergleichbare Fälle Anwendung finden. Die Gemeinde muss dem ausdrücklich zustimmen, da hier ein stärkerer Eingriff in die planerischen Entscheidungen der Kommune erfolgt.

b) Erweiterung der Möglichkeit zur Abweichung vom Einfügungsgebot gem. § 34 Abs. 3 b BauGB

Für den unbeplanten Innenbereich gestattet § 34 Abs. 3a BauGB im Einzelfall Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens für Vorhaben im Bestand. Es soll vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung auch bei der Errichtung von Wohngebäuden in mehreren vergleichbaren Fällen unter der Voraussetzung der Zustimmung der Gemeinde nach § 36 BauGB abgewichen werden können.

c) Abweichen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften zugunsten des Wohnungsbaus gem. § 246e BauGB

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

- der Errichtung zu Wohnzwecken dienender Gebäude,
- der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird oder
- der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

2. Gemeindliches Zustimmungserfordernis gem. § 36 a BauGB

Die drei o.g. Instrumente greifen in bestehende Bauleitpläne ein, ermöglichen städtebauliche Veränderungen im festgefügteten Innenbereich und stellen bebauungsplanersetzende Verfahren dar. Das bedeutet einen gravierenden Eingriff in die kommunale Planungshoheit, die als verfassungsrechtliches Prinzip aus Art. 28 Abs. 2 GG abgeleitet wird.

Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit wird darum bei den drei genannten Instrumenten jeweils die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB verpflichtend geregelt. Diese Zustimmung muss auch erfolgen, wenn die Gemeinde selbst Bauaufsichtsbehörde ist, so wie dies bei der Stadt Kitzingen als Große Kreisstadt der Fall ist.

Gem. § 36a BauGB erteilt die Gemeinde ihre Zustimmung zu der Befreiung gem. Art. 31 Abs. 3 BauGB, zu der Genehmigung des Nichteinfügens gem. § 34 Abs. 3 b BauGB und zu Entscheidung gem. § 246 e BauGB. Diese Zustimmung wird erteilt, wenn das Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, ihre Zustimmung zu erteilen. Der Bauwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Erteilung der Zustimmung. Die Gemeinde kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebaulichen Anforderungen einzuhalten. Dies kann flankierend in städtebaulichen Verträgen geregelt werden. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen einer Frist von drei Monaten ab Eingang der Stadt verweigert wird.

**B. Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB auf die im Beschlussentwurf genannten Wohnbauvorhaben**

1. Der Bebauungsplan legt in der Planzeichnung im MU2, MU3 und MU4-Gebiet, durch eine rot hinterlegte Punkt-Punkt-Strich-Linie eine Baulinie fest, die südlich der Nordtangente in einem Abstand von 22,50 m parallel zu deren Fahrbahnrand hin verläuft. Im textlichen Teil des Bebauungsplans wird unter Punkt A 3.3 allgemein nur ein Zurücktreten von der Baulinie zur Gliederung des Baukörpers bei Einzelbreiten bis zu maximal 15 m um bis zu 5 m zugelassen, wobei zwischen diesen Rücksprüngen mindestens 30 m Abstand eingehalten werden müssen. Nur bei der Herstellung von Dachterrassen bzw. Staffelgeschossen im obersten Geschoss ist ein Zurücktreten von der Baulinie auf der gesamten Länge zulässig. Nach Punkt A 11.1 muss, soweit Baulinien festgesetzt sind, an diese ... angebaut werden.

Die vorliegenden Bauanträge des Bauwerbers und Grundstückseigentümers der jeweils dreigeschossigen, ohne Staffelgeschoss geplanten Häuser A, C, E, G und I weichen jeweils um 4,50 m nach Süden von der festgelegten Baulinie ab und schaffen eine neue Gebäudeflucht aller 5 Häuser parallel zum Fahrbahnrand der Nordtangente mit einem Abstand von einheitlichen 27,00 m, gemessen an der in einer Flucht durchlaufenden Attikakante (vorderste Gebäudekante).

2. Im Bauantrag führt der Bauantragssteller in der Begründung des Befreiungsantrags an, dass zusätzliche Bereiche für oberirdische, der Straße zugewandte Stellplätze geschaffen werden sollen und dass dem städtebaulichen Ziel einer „straßenbegleitenden Bebauung in einer parallelen Linie zur Straße herzustellen“ durch die Schaffung der lediglich um 4,50 m nach Süden versetzten neuen Häuserflucht genüge getan wird.

Hintergrund des Befreiungsantrags ist, dass die ursprüngliche Planung, die der Erstellung des Bebauungsplanes zu Grunde lag, noch von einer Bebauung mit Tiefgarage ausgegangen war (gemäß Punkt A 4.1) hiervon jedoch, aufgrund des sehr hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands nun in der Planung abgesehen werden musste. Dementsprechend gibt es einen erhöhten Bedarf an oberirdischen Stellplätzen.

3. Gem. § 31 Abs. 3 BauGB kann mit Zustimmung der Stadt 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.

Aufgrund einer überschlägigen Prüfung hat die Befreiung voraussichtlich keine zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, somit ist die Erfüllung dieser Anforderung vorliegend gegeben: Es ist kein Anhaltspunkt ersichtlich, dass nachbarliche Interessen oder öffentliche Belange nachteilig betroffen sind, zumal die Verschiebung der Baulinie im nördlichen Bereich keine relevanten Überschreitungen der festgesetzten, unveränderten Baugrenze im Süden zur Folge hat (max. 20 cm, lediglich im Bereich der vorgestellten Balkone).

Der Zweck der im Bebauungsplan festgesetzte Baulinie ist in erster „Linie“ ein einheitliches Straßenbild durch eine durchgehende Häuserfront entlang der Nordtangente zu schaffen und dabei eine hohe Flexibilität bei der Umsetzung des Baugebietes zu erhalten, bei gleichzeitiger Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen. Die Baulinie stellt eine städtebauliche Ordnung sicher und setzt die gewünschte Bebauungsstruktur in Abstimmung mit der Stadt Kitzingen um.

Diese Ziele werden auch durch die, gegenüber dem Bebauungsplan um 4,50 m nach Süden verschobenen Häuserflucht, ALLER fünf Häuser und einer damit praktisch entstehenden neuen „Baulinie“ eingehalten. Diese bildet nun sogar mit dem vorhandenen alten Bahnhofsgebäude, das bereits in etwa 27,00 m Abstand zur Fahrbahn der Nordtangente steht, eine straßenbegleitende Bebauung in einheitlichen Abstand.

Geringfügige Vor- und Rücksprünge in der Fassade zur Auflockerung der Ansicht, werden hier nicht als Widerspruch zu einer Baulinie gesehen, da sie lediglich der Gestaltung der Fassade dienen und der Hauptbaukörper ansonsten klar an der neuen „Baulinie“ gebaut wird.

Durch den Bau leichter Carports mit Dachbegrünung und Stellplätzen mit versickerungsfähigen Belägen, anstelle des Baus einer Tiefgarage, werden durch den verminderten Eingriff in die Tiefe aufwendige und Ressourcen zehrende Maßnahmen und Baumaterialien, sowie eine noch stärkere Belastung der Umwelt inkl. Nachbarn während der Bauphase stark reduziert.

Die beantragte Befreiung ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Stadt erteilt gem. § 36 a BauGB die Zustimmung, da das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Nachbarliche Belange sind nicht beeinträchtigt. Die Baugrenzen werden nicht verschoben, so dass Stellungnahmen der Öffentlichkeit nicht erforderlich erscheinen. Das geringfügige Heranrücken der geplanten Baukörper an die südliche Bestandsbebauung führt zu keiner Beeinträchtigung (Lärm, Verschattung, Abstandsflächen).

Mit der positiven Beschlussfassung können zeitnah die fünf vorliegenden Bauanträge (Häuser A, C, E, G und I) abschließend bearbeitet werden.