



Florstadt, den 21.05.2026
611-75 /001

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt	03.06.2026	

Drucksache Nr.: VL-2026-0059

Betreff: Bauplanungsrechtliche Stellungnahme im Rahmen einer Bauvoranfrage

Anbau und Wohnraumerweiterung eines Zweifamilienhauses im unbeplanten Innenbereich, Gemarkung Nieder-Florstadt, Flur 2, Flurstück 225/101

Antragsteller: privat

Hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 3b BauGB („Bau-Turbo“).

I. Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt beschließt:

1. Im Rahmen der Beteiligung durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Wetteraukreises wird für die Bauvoranfrage „Anbau und Wohnraumerweiterung eines Zweifamilienhauses“ auf dem Grundstück Gemarkung Nieder-Florstadt, Flur 2, Flurstück 225/101 das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 3b BauGB erteilt.
2. Die Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB wird unterstützt.
Die damit verbundene Abweichung vom Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche wird im vorliegenden Einzelfall als städtebaulich vertretbar bewertet.

II. Finanzielle Auswirkungen

Keine finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Florstadt.
Die verfahrensbedingten Kosten tragen die Antragsteller

III. Sachliche Darstellung:

Mit Schreiben vom 12.03.2026 wurde die Stadt Florstadt offiziell zur Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung beteiligt. Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich (§ 34

BauGB). Das Verfahren wurde vom Antragsteller ausdrücklich unter Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB („Bau-Turbo“) beantragt.

Nach derzeitigem Prüfstand fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht vollständig in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB ein.

Die festgestellte Abweichung betrifft dabei insbesondere die räumliche Ausdehnung des Baukörpers. Eine übermäßige bauliche Nutzung des Grundstücks liegt hingegen nicht vor. Die rechnerischen Werte zur Grundflächenzahl (GRZ I ca. 0,09, GRZ II ca. 0,21) belegen eine insgesamt geringe bauliche Ausnutzung.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB („Bau-Turbo“) sind erfüllt:

- Es handelt sich um die Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudes (Zweifamilienhaus).
- Das Vorhaben dient der Schaffung zusätzlichen Wohnraums.
- Die Abweichung vom Einfügungsgebot beschränkt sich auf einen untergeordneten Aspekt (überbaubare Grundstücksfläche).
- Öffentliche Belange werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft, insbesondere durch erdrückende Wirkung, Verschattung oder unzumutbare Einblicke, sind nicht erkennbar.

Die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen ist im nachfolgenden Genehmigungsverfahren sicherzustellen.

Über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB entscheidet die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit.

Die Entscheidung bezieht sich insbesondere auf die städtebauliche Vertretbarkeit des Vorhabens sowie die Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ist durch die Stadt Florstadt eine Stellungnahme gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abzugeben.

Hierfür ist eine Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung erforderlich. Eine fristgerechte Beschlussfassung stellt sicher, dass die gemeindliche Position ordnungsgemäß in das Genehmigungsverfahren einfließt. Andernfalls das Einvernehmen kraft Gesetzes als erteilt gilt (Zustimmungsfiktion).

Das Vorhaben trägt zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Innenbereich bei und unterstützt damit den Grundsatz der Innenentwicklung.

Ergänzend ist festzustellen:

- geringe Ausnutzung des Grundstücks (GRZ I ca. 0,09 / GRZ II ca. 0,21)
- Einhaltung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück
- keine erkennbaren nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung

Das Vorhaben ist daher insgesamt als städtebaulich verträglich zu bewerten.

Es wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen bzw. die Zustimmung gemäß § 34 Abs. 3b BauGB zu erteilen und damit die Innenentwicklung sowie die Schaffung von Wohnraum im Stadtgebiet zu unterstützen.

Joanna Kavelmacher

Anlage(n):

- 1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2 Grundriss Dachgeschoss
- 3 Grundrisse Bestand u. Neubau
- 4 Nordansicht
- 5 Ostansicht_Westansicht