



Gemeinde Walluf

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-79/2026

Fachbereich	Bauen, Planen und Umwelt
Sachbearbeiter	Gerd Wohlbold
weitere Sachbearbeiter	
Datum	05.08.2026

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand der Gemeinde Walluf	10.08.2026
Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt	19.08.2026
Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf	03.09.2026

Planungsanfrage zur Beurteilung der Vorhaben im Bebauungsplan „Schulstraße“ in Bezug auf die Ausnutzungsziffern

Anlage(n):

1. VL-79/2026 Anlage 1 Anfrage
2. VL-79/2026 Anlage 2 Auszug BauNVO 77 (Zulässiges Maß der baulichen Nutzung)
3. VL-79/2026 Anlage 3 Beschluss Gemeindevorstand vom 29.04.2019

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkung vorhanden	
Haushaltsmittel vorhanden	
Art der Ausgabe (ÜPL/APL/Deckungskreis)	
Sachkonto	Kostenstelle

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

Für die Planungsanfrage zur Beurteilung der Vorgaben vom Bebauungsplan „Schulstraße“ in Bezug auf Ausnutzungsziffern für Mehrfamilienhaus Schulstraße 22, Gemarkung Oberwalluf, Flur 6, Flurstück 71/7, Eigentümerin: Frau Theresa Dworzsak, wird die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB für die Befreiung der Überschreitung der Geschossflächenzahl nach § 31 (3) BauGB erteilt.

Sachverhalt:

Frau Theresa Dworzsak, Wendelsteinstraße 56, 65199 Wiesbaden bittet mit einer Planungsanfrage um grundsätzliche Klärung zum nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses an dem Anwesen Gemarkung Oberwalluf, Flur 6, Flurstück 71/7.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schulstraße“ und steht den dort getroffenen Festsetzungen entgegen. Durch den nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses kommt es zu einer Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl von 1,0 auf 1,14.

Bereits im Jahre 2019 wurde eine gleichlautende Anfrage aufgrund der nach BauNVO max. zulässigen Geschossflächenzahl von 1,0 (bei einer 3-geschossigen Bauweise) abgelehnt.

Das Ziel der aktuellen Änderungen des Baugesetzbuchs ist es, Planungs- und Genehmigungsverfahren stark zu beschleunigen, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und Städte klimagerechter sowie handlungsfähiger zu machen. Dies ist insbesondere auch auf die Nachverdichtung ausgerichtet; für nachträglichen Dachausbau mit zusätzlichen Wohneinheiten entfällt der Stellplatznachweis.

In § 31 (3) BauGB wird auf den Atypischen Einzelfall abgestellt. Das Gebäude Schulstraße 22 besitzt die Besonderheit, dass es sich um das einzige 3-geschossige Gebäude mit vorhandenem Satteldach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schulstraße“ handelt. Da die Kubatur bzw. das Dachgeschoss bereits Bestandteil der Baugenehmigung zur Errichtung des Mehrfamilienhauses vor 1960 war, sind die nachbarlichen Interessen gewahrt. Durch den Ausbau des Dachgeschosses entstehen keine zusätzlichen Umweltauswirkungen.

Da es sich bei der Zustimmung faktisch um eine Änderung des Bebauungsplans handelt, ist für die Zustimmung die Zuständigkeit der Gemeindevertretung gegeben.

§ 31 Abs. 3 BauGB: Der Bau-Turbo in der Praxis

Voraussetzungen im Einzelnen

Die Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB setzt voraus:

- Wohnungsbauvorhaben: Das Vorhaben muss dem Wohnungsbau dienen. Reine Gewerbeimmobilien sind ausgeschlossen. Auch Mietwohnungsbau fällt unter den Tatbestand.
- Atypischer Einzelfall: Die Befreiung darf keine Situationen betreffen, die für das gesamte Plangebiet oder für nahezu jedes Grundstück gleichermaßen typisch sind. Es muss eine grundstücksspezifische Besonderheit vorliegen (BVerwG, Urt. v. 24.04.2024 – 4 C 2.23).
- Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen: Zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen dürfen nicht entstehen (§ 31 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Nachbarliche Interessen müssen gewahrt sein.
- Gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB: Die Gemeinde muss dem Vorhaben zustimmen. Ohne diese Zustimmung kann die Baugenehmigungsbehörde keine Befreiung erteilen.

Normzweck und Gesetzesbegründung

Die Gesetzesbegründung macht den Zweck deutlich: Die Schaffung von Wohnraum als gesamtgesellschaftliche Aufgabe soll planungsrechtliche Hindernisse überwinden können, die nach der klassischen Befreiungsdogmatik unüberwindbar wären (BT-Drs. 21/1084). Der Gesetzgeber hat damit erstmals eine Befreiungsmöglichkeit geschaffen, die auch dann eingreift, wenn die Grundzüge der Planung berührt sind.

Praktischer Tipp: Bereiten Sie den Antrag nach § 31 Abs. 3 BauGB frühzeitig in Abstimmung mit der Gemeinde vor. Die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB ist keine Formalie – sie erfordert eine eigenständige Befassung des zuständigen Gemeindeorgans. Ohne eine sachliche Auseinandersetzung der Gemeinde mit den Abwägungsbelangen liegt ein Ermessensausfall vor, der die Zustimmungsverweigerung angreifbar macht.

V. Nachbarschutz als eigenständige Befreiungsschranke

Jede Befreiung nach § 31 Abs. 2 und 3 BauGB setzt voraus, dass die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Das BVerwG hat in seiner Entscheidung vom 6. Juni 2019 klargestellt, dass der Nachbarschutz bei Befreiungen von

drittschützenden Festsetzungen nicht davon abhängt, ob die Grundzüge der Planung berührt sind (BVerwG, Urt. v. 06.06.2019 – 4 C 10.18).

Demgegenüber begründet eine Befreiung von nicht drittschützenden Festsetzungen keinen Nachbarschutz. Entscheidend ist, ob die konkrete Festsetzung, von der befreit wird, dem Schutz des Nachbarn zu dienen bestimmt ist.

Nikolaos Stavridis, Bürgermeister