

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 31 bzw. § 246e BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst möchten wir uns herzlich für die bisherige konstruktive Zusammenarbeit bedanken. Wir schätzen es sehr, dass Sie aufgrund des realen Straßenniveaus eine Befreiung von den Höhenfestsetzungen in Aussicht gestellt haben und dass die Wandhöhe auf die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) bezogen werden kann.

Durch die Anpassung des Fußbodenniveaus auf ca. 0,3 Meter über dem Bemessungswasserstand können wir nun die Empfehlungen zum nachhaltigen Schutz vor Starkregen gemäß der Hochwasserschutz-Fibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (9. Auflage) konsequent umsetzen.

Antrag auf ergänzende Befreiung der Wandhöhe auf 3,90 Meter

Die rechnerische Kopplung von Wandhöhe und Kniestock im Obergeschoss stellt uns vor eine technische Herausforderung. Die o. g. Kompensation der topographischen Grundstücksbesonderheiten dient rein dem Schutz vor Starkregen und bewirkt keine bauliche Verbesserung für den Kniestock im Obergeschoss. Wir bitten Sie daher, im Wege des Ermessens eine moderate Erhöhung der Wandhöhe auf 3,90 Meter zu genehmigen.

Hilfsweise stützen wir unseren Antrag auf den neu eingeführten § 246e BauGB. Da das Vorhaben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum dient, ist die Befreiung im Rahmen dieser Sonderregelung zur Beschleunigung des Wohnungsbaus zulässig, um die bauliche Flächenausnutzung auf dem Grundstück zu optimieren und gerade im Dachgeschoss benötigten Wohnraum nutzbar zu machen.

Unser Anliegen begründet sich wie folgt:

Widerspruch zwischen Planungsziel und technischer Realität

Der Bebauungsplan sieht unter Nr. 1.5 eine Kniestockhöhe von bis zu 1,20 Meter ab Oberkante Rohdecke vor. Dies dokumentiert den planerischen Willen, ergonomischen Wohnraum im Dachgeschoss zu ermöglichen. Bei strikter Einhaltung der Wandhöhe von 3,50 Meter (ab OKFF) ist dieses Ziel unter heutigen technischen Standards nicht mehr ohne massive Einbußen bei Wohnqualität und Wohnraum im Dachgeschoss umsetzbar:

- **Rechnerischer Engpass:** Selbst nach Abzug der bauordnungsrechtlich erforderlichen lichten Mindestraumhöhe von 2,40 Meter (Art. 45 BayBO) im Erdgeschoss und einer statisch notwendigen Geschossdecke von ca. 0,22 Meter verbleibt ab Oberkante Rohdecke im Dachgeschoss lediglich ein Wandanteil von maximal 0,88 Meter statt der vorgesehenen 1,20 Meter. Mittlerweile wird jedoch für offene Wohnkonzepte eine Rohbauhöhe von 2,75 Meter als moderner Standard angesehen, so dass lichte Raumhöhen von ca. 2,60 Metern erreicht werden. Dies verringert den Kniestock weiterhin.

- **Einsatz moderner Baustoffe/Technik:** Das Gebäude ist als Effizienzhaus 40 mit moderner Dämmtechnik, Wärmepumpe und zentraler Lüftungsanlage mit Pollenfilter geplant (der Bauherr ist starker Allergiker mit einer chronischen Atemwegserkrankung, siehe Attest). Da die Wandhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen wird, verbrauchen die dafür benötigten massiven Schichten der Aufsparrendämmung sowie der erhöhte Bodenaufbau (für Fußbodenheizung und Lüftungstechnik) den rechnerischen Spielraum erheblich.
- **Verlust an dringend im Dachgeschoss benötigten Wohnraum:** In der Praxis führt dies bei strikter Einhaltung der Wandhöhe von 3,50 Meter zu einem Kniestock im fertigen Innenraum (Oberkante Fußboden bis Beginn der Wandschräge) von lediglich 0,3 Meter. Dies würde zu einem erheblichen Verlust an speziell im Dachgeschoss benötigten Wohnraum (insbesondere Kinderzimmer, Schlafzimmer, Ankleide, Arbeitsnische) führen, weil ein Teil der Grundfläche wohnwirtschaftlich nicht nutzbar und die geplante Raumgestaltung im Dachgeschosses nicht umsetzbar ist. Für uns als Bauherren stellt ein derart niedriger Kniestock auf Grund unserer Körpergröße (1,87 Meter und 1,80 Meter) eine unbillige Härte bei der alltäglichen Raumnutzung dar.

Nachhaltigkeit und Vorrang des Klimaschutzes

Ohne die beantragte Kompensation der Wandhöhe kann das Bauvorhaben als klimaschonendes und nachhaltiges Effizienzhaus 40 nicht umgesetzt werden und würde dem Ziel des klimaschonenden Bauens entgegenstehen. Der Verlust an dringend im Dachgeschoss benötigtem Wohnraum müsste durch eine Vergrößerung der Grundfläche ausgeglichen werden, was eine vermeidbare zusätzliche Flächenversiegelung zur Folge hätte.

Dem öffentlichen Belang des Klimaschutzes sowie der Energieeinsparung wird gesetzlich ein besonderer Stellenwert eingeräumt. § 248 BauGB verdeutlicht den Vorrang energetischer Maßnahmen gegenüber entgegenstehenden städtebaulichen Festsetzungen. Ergänzend hierzu sieht Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BayBO vor, dass Abweichungen insbesondere zugelassen werden sollen, wenn diese der Energieeinsparung oder der Nutzung erneuerbarer Energien dienen.

Eine eigene Grundlinie für das Verwaltungshandeln liefert die vom Stadtrat beschlossene „Schwabacher Nachhaltigkeitsstrategie“. Darin heißt es: „Wir verteilen Flächen für Bauen [...] so, dass eine umweltorientierte, gesundheitsfördernde [...] Stadt entsteht. Eine resiliente Stadtentwicklung bedeutet [...] die Errichtung [...] bezahlbarer, [...] barrierefreier Wohnräume mit geringem Ressourcenverbrauch.“ „Die Anforderungen an eine ausreichende Innenentwicklung werden dabei stets gegenüber den Belangen der klimatischen Stadtgestaltung abgewogen.“ Dies unterstützt die beantragte moderate Erhöhung der Wandhöhe, welche die Schaffung von hochwertigem Wohnraum auf bereits erschlossener Fläche ermöglicht, ohne die Grundfläche vergrößern zu müssen. Dies schont die Bodenressourcen. Ein Festhalten an der starren Wandhöhe stünde im Widerspruch zur städtischen Strategie der Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung.

Städtebauliche Vertretbarkeit

Aufgrund folgender Gründe halten wir unser Vorhaben mit einer moderaten Erhöhung der Wandhöhe um 0,4 Meter für städtebaulich vertretbar:

1. Im Wohnviertel befinden sich in direkter Sichtweite zweigeschossige Bestandsgebäude, die über Jahrzehnte den Ortsrand geprägt haben, z. B. in der Brandenburger Str. 7, 10 und 21 (angrenzender Bebauungsplan S-4-62). Auch das Nachbargrundstück mit der Flurnummer 1132/11 darf gemäß Bebauungsplan S-111-12, 1. Änderung zweigeschossig bebaut werden. Unser Vorhaben fügt sich harmonisch in die nähere Umgebung ein und bleibt optisch hinter der Massivität dieser Bestandsgebäude sowie des geplanten Nachbargebäudes zurück.
2. Die festgesetzte maximale Firsthöhe von 9,00 Meter wird eingehalten, sodass das Gebäude nicht über die zulässige Gesamthöhe hinausragt und sich optisch exakt in den vorgegebenen Höhenrahmen einfügt.
3. Der Stadtrat hat am 30.01.2026 einstimmig dem städtebaulichen Konzept „Wohngebiet westlich der Wunneleite“ (Beschluss A.41/124/2025) zugestimmt, wonach bei Grundstücken am Ortsrand, die direkt an ein Landschaftsschutzgebiet angrenzen, mittlerweile eine Wandhöhe von 4,0 Meter für Wohnhäuser mit I + D zulässig ist. Vor diesem Hintergrund kann analog auch unser Vorhaben als städtebaulich vertretbar eingestuft werden, zumal unser Grundstück eben nicht an einem Landschaftsschutzgebiet grenzt.

Würdigung nachbarlicher Interessen:

Alle nach Art. 6 BayBO geforderten Abstandsflächen werden trotz der moderaten Erhöhung der Wandhöhe vollständig auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. Eine Beeinträchtigung der Nachbarbelange (Belichtung, Belüftung) ist somit ausgeschlossen.

Die Zustimmungen der Nachbarn werden eingeholt und nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen,

