

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	15.01.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Anhörung der Bezirksvertretung zu einer Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB;
hier: Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern an der Straße Lämmkenstatt**

Betroffene Produktgruppe

11.10.01 Maßnahmen der Bauaufsicht

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Keine

Sachverhalt:

Am 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft getreten. Der Gesetzgeber verfolgt mit der Gesetzesänderung u.a. eine grundsätzliche Beschleunigung im Wohnungsbau, indem für die Realisierung von Vorhaben auf eine entsprechende Änderung des bestehenden Bebauungsplanes verzichtet wird.

Befreiungen nach § 31 Absatz 3 BauGB sind für alle Vorhaben möglich, die „zugunsten des Wohnungsbaus“ wirken. Befreiungen nach § 31 Absatz 3 BauGB dürfen auch über den Einzelfall hinaus zur Anwendung kommen und die Grundzüge der Planung berühren. Die Baugenehmigungsbehörde ist bei ihrer Befreiungsentscheidung an vier Bedingungen gebunden:

1. Die Befreiung muss städtebaulich vertretbar sein.

In der Regel gilt ein Vorhaben als städtebaulich vertretbar, wenn es sich – bei Hinwegdenken des Bebauungsplans – im Sinne von § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde. Hierbei ist das grundsätzliche Plankonzept des Bebauungsplans in die Ermessensentscheidung einzubeziehen.

2. Die Befreiung muss mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Als öffentliche Belange sind die unter § 1 Absatz 6 Nummer 1 des Baugesetzbuches benannten Belange wie zum Beispiel vom Rat beschlossene städtebauliche Konzepte und Leitlinien wie auch gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung/Belüftung/Belastung durch Immissionen) zu nennen.

3. Die Befreiung muss nachbarliche Interessen würdigen.

Die Grenze für die Erteilung einer Befreiung ist erreicht, wenn nachbarschützende

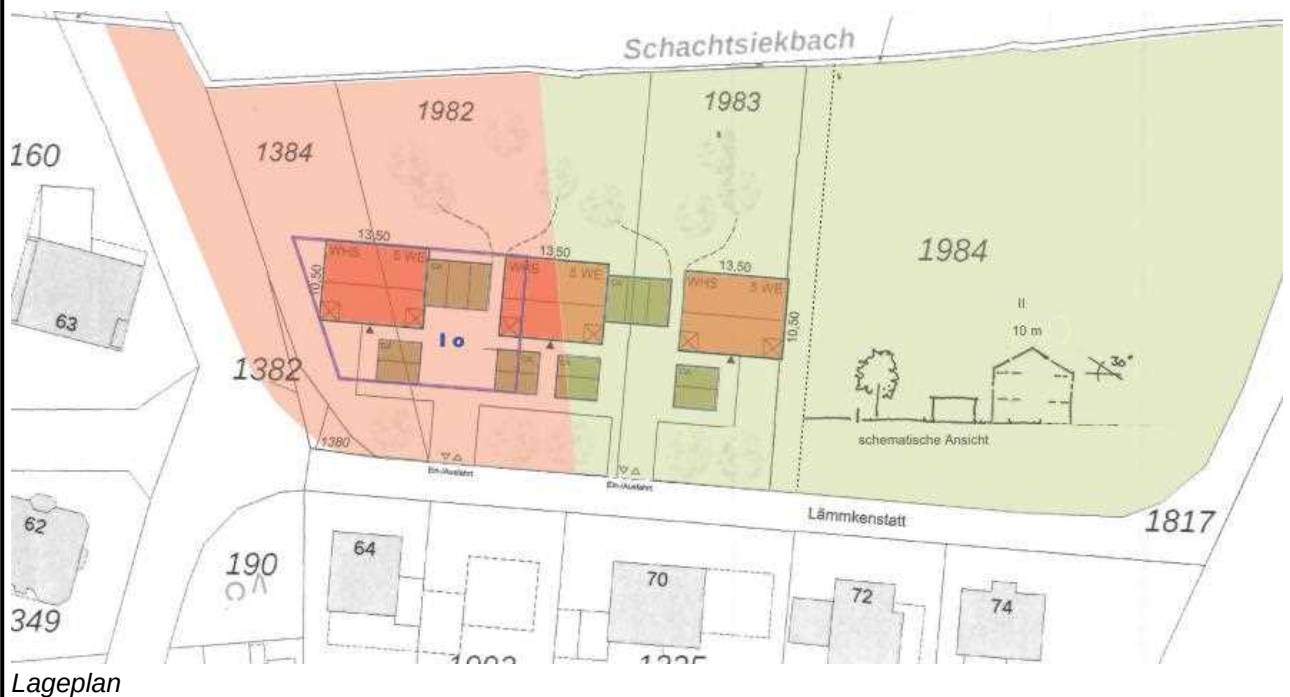
Festsetzungen betroffen sind. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn Nachbarn durch rücksichtslose Beeinträchtigungen betroffen sind oder wenn störepfindliche Nutzungen (z. B. Wohnen) an störende Nutzungen (z. B. Gewerbe) heranrücken.

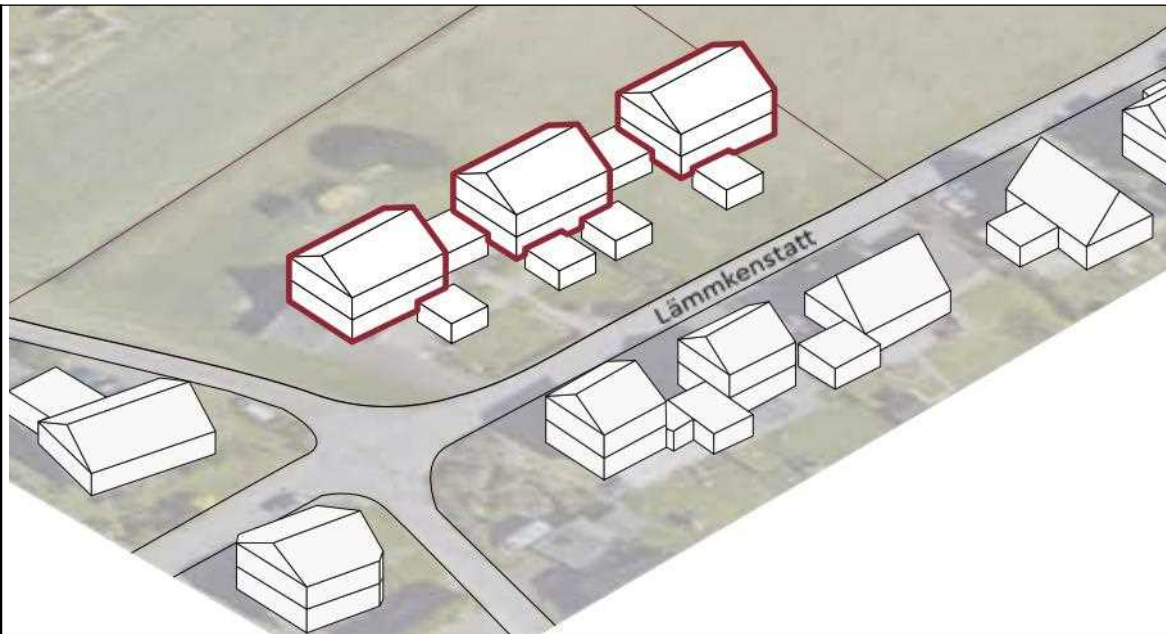
4. Die Gemeinde stimmt zu.

Konkrete Voraussetzungen für die Erteilung oder Versagung der Zustimmung oder eine besondere Begründungspflicht benennt der Gesetzgeber nicht. Dennoch sollte die Gemeinde die Gründe, die sie zu ihrer Entscheidung bewogen haben, transparent machen. Dadurch wird zum einen deutlich, welche Abweichungen grundsätzlich den Vorstellungen der Gemeinde entsprechen bzw. nicht entsprechen und zum anderen kann die Gemeinde so zeigen, dass sie keine willkürliche Entscheidung trifft. Besondere Anforderungen an die Begründung bestehen dabei nicht; sie muss allerdings nachvollziehbar sein.

Vorhabenbeschreibung:

Im vorliegenden Fall wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des seit dem 19.06.1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/Br 2 „Brakhof“ beantragt, in dessen Geltungsbereich das Vorhaben liegt. Bei dem Vorhaben handelt es sich um den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 Wohneinheiten inklusive Garagen. Die Gebäude verfügen jeweils über zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss in Form eines Satteldachs und die Gebäudegrundfläche beträgt jeweils ca. 140 m² (13,5 m x 10,5 m).





3D-Visualisierung

Die Erschließung ist als gesichert anzusehen.

Nicht eingehalten werden die Festsetzungen einer Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss sowie der überbaubaren Grundstücksfläche, die nach Osten hin überschritten wird. Der östliche Teilbereich wird zudem als landwirtschaftlich genutzte Fläche festgesetzt.

Städtebauliche Vertretbarkeit:

Die nähere Umgebung ist durch eine Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt. Es sind bereits mehrfach zweieinhalbgeschossige Wohngebäude mit Grundflächen von bis zu ca. 160 m² vorhanden. Demnach fügt sich das Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche fügt sich das Vorhaben ebenfalls ein, da es nach Norden hin die faktische hintere Baugrenze der vorhandenen Bebauung aufgreift.

Darüber hinaus sind im Bebauungsplan südlich der Straße Lämmkenstatt bereits Festsetzungen getroffen worden, die eine Wohnbebauung in ähnlicher Kubatur zulassen. Das Vorhaben ist somit städtebaulich vertretbar.

Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen:

Im Rahmen der Prüfung der Befreiungen wurden u.a. öffentliche Belange im Zusammenhang mit dem nördlich verlaufenden Schachtsiekbach, welcher ein schutzwürdiges Gewässer darstellt, geprüft. Da ein ausreichender Abstand eingehalten wird, ist eine Vereinbarkeit mit dem Vorhaben gegeben.

Außerdem verläuft etwa 70 m östlich des Vorhabengrundstücks eine Bahnlinie, sodass anzunehmen ist, dass von dort aus Lärmimmissionen auf die geplante Wohnbebauung einwirken. Es wird davon ausgegangen, dass gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden können. Ein Nachweis ist durch ein schalltechnisches Gutachten im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Das Vorhaben ist somit mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Würdigung nachbarlicher Interessen:

Nachbarliche Belange sind nicht betroffen. Das Rücksichtnahmegebot wird gewahrt.

Zustimmung nach § 36a BauGB:

Befreiungsentscheidungen im Sinne des § 31 Absatz 3 BauGB bedürfen der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB. Deshalb hört die Verwaltung die jeweils zuständige Bezirksvertretung an, soweit ihr ein Befreiungsantrag für ein Vorhaben zugunsten des Wohnungsbaus vorliegt, welches die vorgenannten Bedingungen erfüllt. Sofern die Bezirksvertretung der im vorliegenden Fall beantragten Befreiung nicht widerspricht, sieht die Verwaltung die Zustimmung der Gemeinde als Voraussetzung für die Erteilung der beantragten Befreiung als erfüllt an.

Fazit:

Aus Sicht der Verwaltung können die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/Br 2 „Brakhof“ nach § 31 Absatz 3 BauGB erteilt werden, da die Prüfung des Vorhabens ergeben hat, dass die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Beigeordnete

gez. Koch