

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	29.01.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB;
hier: Wohngebäude Horstkotterheide 2**

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.)

./.

Sachverhalt:

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 Belange würdigen.

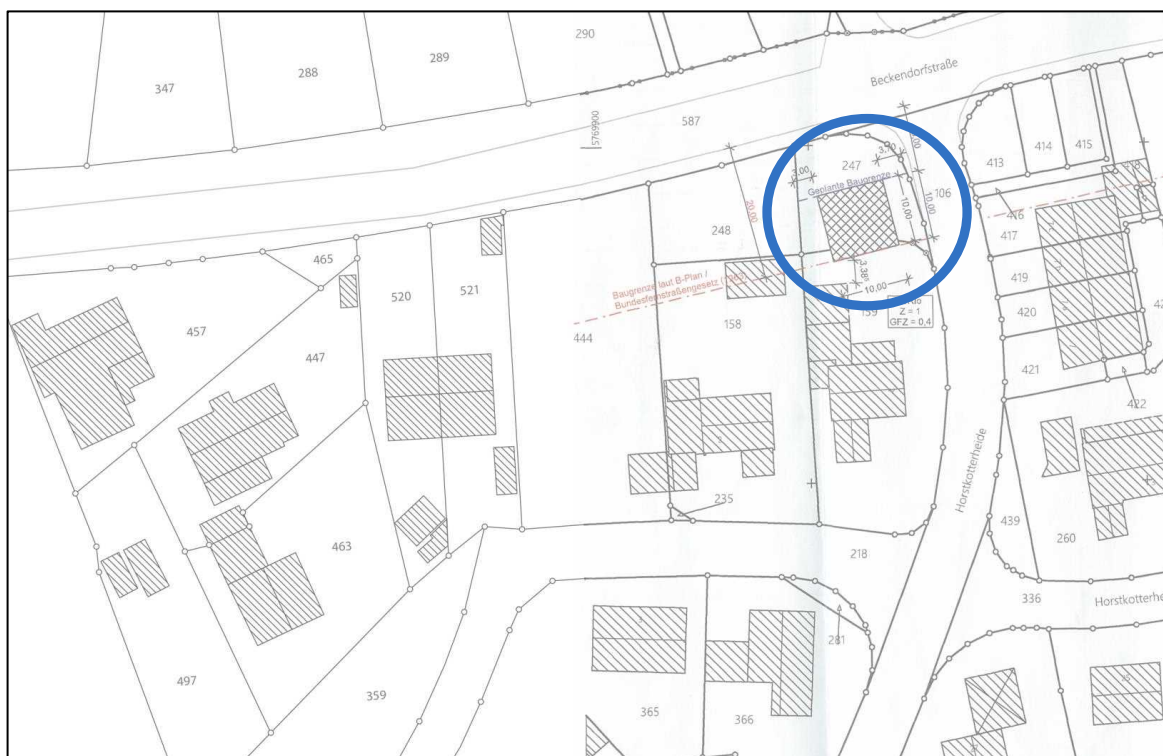
Die Grenze für die Erteilung einer Befreiung ist erreicht, wenn nachbarschützende Festsetzungen betroffen sind. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn Nachbarn durch rücksichtslose Beeinträchtigungen betroffen sind oder wenn störfähige Nutzungen (z.B. Wohnen) an störende Nutzungen (z.B. Gewerbe) heranrücken.

4. Die Gemeinde stimmt zu.

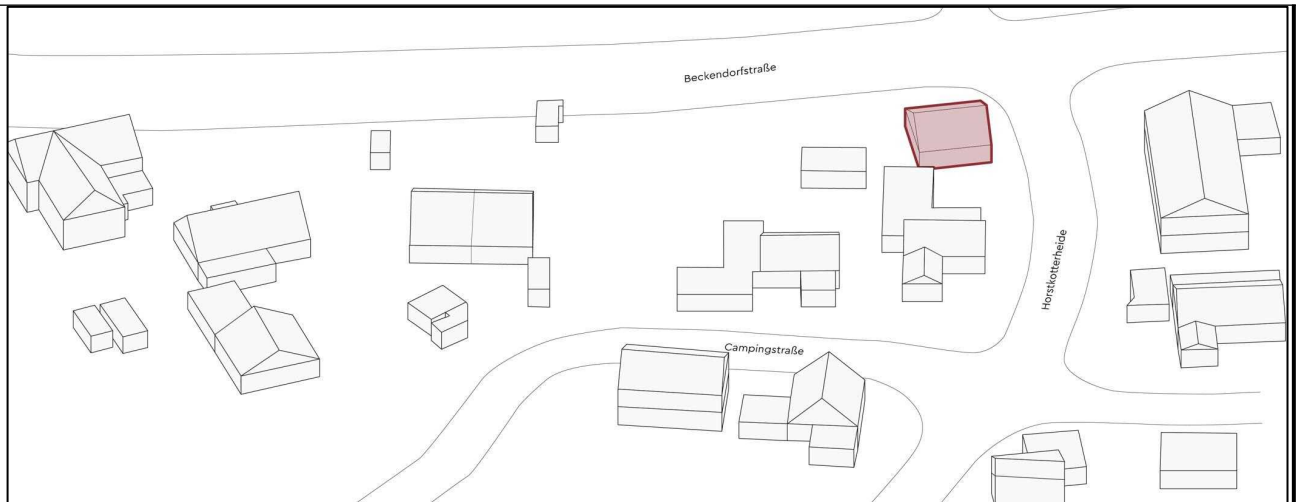
Konkrete Voraussetzungen für die Erteilung oder Versagung der Zustimmung oder eine besondere Begründungspflicht benennt der Gesetzgeber nicht. Dennoch sollte die Gemeinde die Gründe, die sie zu ihrer Entscheidung bewogen haben, transparent machen. Dadurch wird zum einen deutlich, welche Abweichungen 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 Jahr 1963 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II-Sc 1 "Horstkötter Heide" beantragt, in dessen Geltungsbereich das Vorhaben liegt. Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienhauses an der Straße Horstkötterheide 2.



Lageplan



3D-Visualisierung

Die Erschließung ist gesichert.

Nicht eingehalten werden die Festsetzungen zur Einhaltung einer anbaufreien Zone angrenzend zur Beckendorfstraße sowie die Freihaltung von Sichtdreiecken in der Straßeneinmündung von der Straße Horstkotterheide zur Beckendorfstr. Die Beckendorfstr. war zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung als Landesstraße klassifiziert. Daher wurde damals im Bebauungsplan eine 20 m tiefe anbaufreie Zone festgesetzt. In dieser anbaufreien Zone ist auch keine überbaubare Fläche festgesetzt. Aus Sicht der Verwaltung kann eine Befreiung von den betroffenen Festsetzungen nach § 31 Absatz 3 BauGB erteilt werden, da es die Voraussetzungen einer Befreiung erfüllt:

Städtebauliche Vertretbarkeit:

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Situation ist insbesondere das Gebäude Beckendorfstr. 239 in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhabengrundstück in die Betrachtung einzubeziehen. Dieses Gebäude liegt westlich des geplanten Gebäudes in etwa 4 Meter Entfernung zum Straßenraum der Beckendorfstraße. Für das geplante Gebäude ist die städtebauliche Vertretbarkeit hier gegeben, da es sich nach § 34 Absatz 1 BauGB in die nähere Umgebung einfügen würde.

Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen:

Das geplante Gebäude fügt sich städtebaulich in den umgebenden Gebäudebestand ein. Die Erschließung soll voraussichtlich von der Straße Horstkotterheide erfolgen. Da die Beckendorfstr. mittlerweile hier nicht mehr als Landesstraße klassifiziert ist, ist hier auch keine anbaufreie Zone mehr einzuhalten. Die Erschließung ist gesichert, negative Auswirkungen auf verkehrliche Belange sind nicht zu erwarten. Öffentliche Belange sind daher nicht negativ betroffen.

Würdigung nachbarlicher Interessen:

Das beantragte Gebäude liegt nördlich eines bestehenden Wohngebäudes, weitere unmittelbar benachbarte Gebäude sind nicht vorhanden. Die Abstandsflächen zum südlich gelegenen vorhandenen Wohngebäude werden gewahrt. Durch ein Einfamilienhaus sind auch keine unzumutbaren Störungen zu erwarten. Es werden allenfalls geringe zusätzliche Verkehrsbewegungen entstehen, die als wohngebietstypisch und verträglich einzustufen sind. Nachbarliche Belange sind hier daher nicht erkennbar negativ betroffen.

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.

Beigeordnete	
gez. Koch	