

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	10.09.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB, hier: Antrag auf Vorbescheid zur Vergrößerung und Änderung der Gebäudekubatur, Jöllheide 14

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:

Mit dem sog. „Bau-Turbo-Gesetz“ der Bundesregierung soll die Schaffung von notwendigem Wohnraum beschleunigt werden. Das Gesetz räumt den Kommunen weitreichende Befreiungsspielräume zur Zulassung von Vorhaben ein, die dem Wohnungsbau dienen. 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 stöempfindliche Nutzungen (z.B. Wohnen) an störende Nutzungen (z.B. Gewerbe) heranrücken.

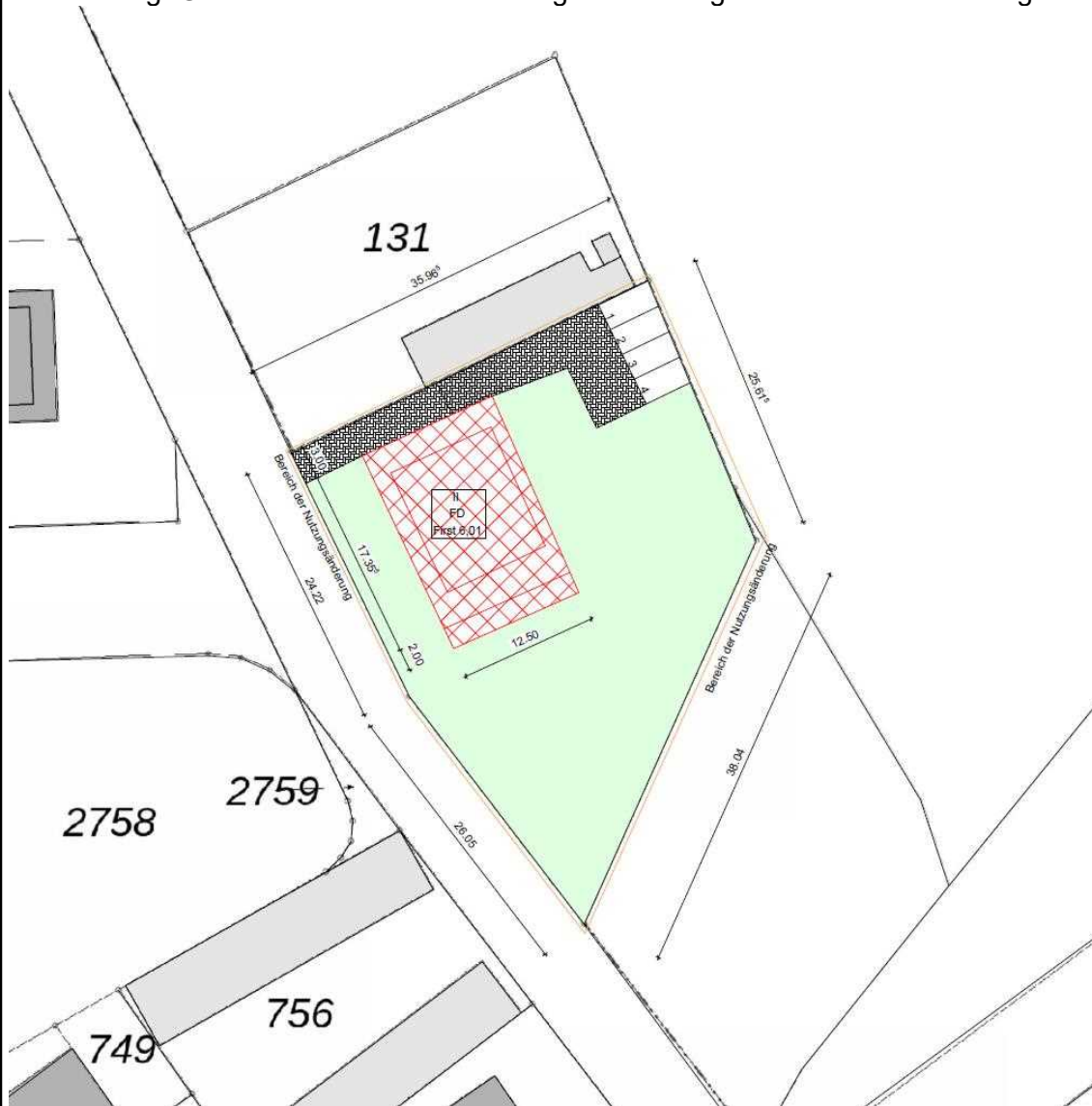
4. Die Gemeinde stimmt zu.

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.

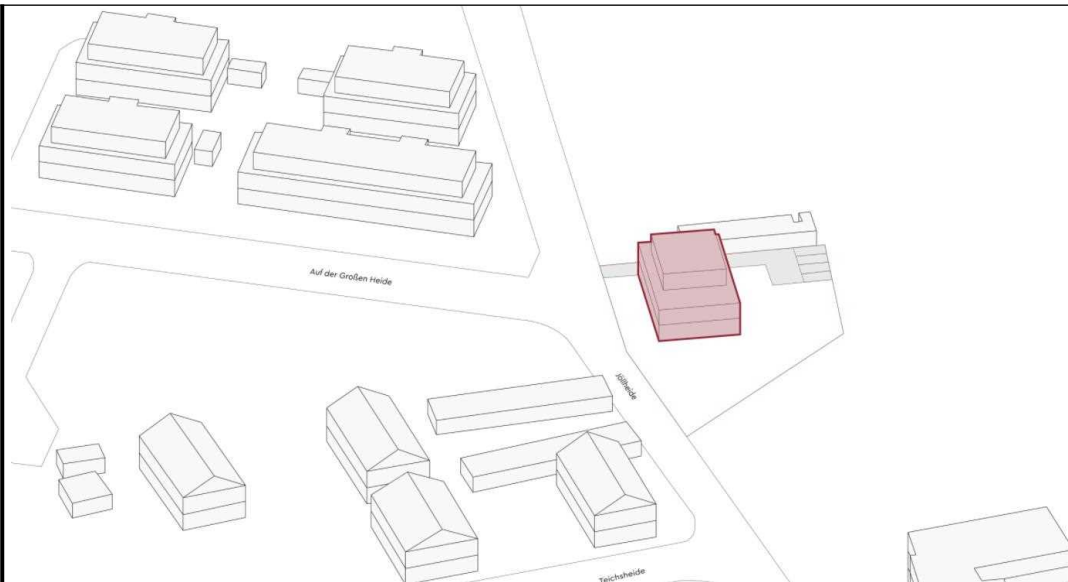
Vorhabenbeschreibung:

Im vorliegenden Fall wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des seit dem 19.12.2002 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/3/83.00 „Jöllheide“ im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid beantragt, in dessen Geltungsbereich das Vorhaben liegt.

Auf dem o.g. Grundstück soll das Bestandsgebäude vergrößert und die Kubatur geändert werden.



Lageplan des Antragstellers



3D-Visualisierung, Blickrichtung Nord, Quelle: eigene Darstellung

Die baurechtliche Prüfung des Vorhabens hat ergeben, dass es die Voraussetzungen einer Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB erfüllt. Die Erschließung ist gesichert.

Städtebauliche Vertretbarkeit:

Für das Vorhaben sind Befreiungen hinsichtlich der Inanspruchnahme der festgesetzten Grünfläche sowie der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich.

Es handelt sich nicht um eine grundlegende Neu-Inanspruchnahme des Freiraums, sondern um eine maßvolle Erweiterung eines bestehenden Gebäudes, die in einem bereits beschränkten baulich vorgeprägten Bereich erfolgt.

Die Festsetzung der Grünfläche bleibt im Übrigen unberührt, eine generelle Aufgabe der Freiraumfunktion oder eine faktische Umwandlung in Bauland erfolgt nicht.

Trotz der Abweichung im Einzelfall bleibt der Kern der planerischen Zielsetzung – die Zuordnung des Grundstücks zum Freiraum – weiterhin erkennbar gewahrt, da keine flächendeckende Bebauung vorgesehen ist. Die bisherige Siedlungskante bleibt somit bestehen.

Unterstützend zu den vorgenannten Ausführungen fügt sich das Vorhaben unter Berücksichtigung des im Westen angrenzenden Neubaugebiets und der dort entstehenden Kubaturen grundsätzlich auch in die nähere Umgebung ein.

Daher wird das Vorhaben als städtebaulich vertretbar angesehen.

Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen:

Den erforderlichen Befreiungen stehen keine öffentlichen Belange entgegen.

Ein Eingriff in die Grünfläche bleibt aufgrund der unmittelbaren Anbindung an den Bestand, der begrenzten zusätzlichen Flächeninanspruchnahme sowie der Lage in einem bereits baulich vorgeprägten Bereich räumlich und funktional begrenzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der übergeordneten Funktionen des Landschaftsraums ist nicht zu erwarten.

Der hier beschriebene Einzelfall (v.a. durch bauliche Vorprägung) entfaltet keine Vorbildwirkung für weitere Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet oder in vergleichbaren Freiraumbereichen.

Würdigung nachbarlicher Interessen:

Aufgrund der Randlage des Vorhabens und dessen Anbindung an die angrenzenden Gebäude im Westen (Nordseite von Auf der Großen Heide) sowie der maßvollen und an die Umgebung angepassten Dimensionierung ist nicht von einer unzumutbaren Beeinträchtigung nachbarlicher Belange auszugehen.

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