

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	17.09.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB; hier: 34 Wohngebäude an der Mohrunger Straße

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 BauGB 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 werden Befreiungen von den Festsetzungen des seit dem 01.06.2007 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/4/28.00 4. Änderung „Oldentruper Straße - Stieghorster Straße - Memeler Straße – Baderbachtal“ beantragt, in dessen Geltungsbereich das Vorhaben liegt. Gegenstand der Bauvoranfrage ist eine Reihenhausbauung mit 34 Wohneinheiten auf bislang unbebauten Grundstücken entlang der Mohrunger Straße. Die Gebäude weisen zwei Vollgeschosse, eine Traufhöhe von max. 6,45 m und ein Satteldach (Dachneigung 35 Grad) auf. Die Stellplätze sollen gebündelt an der Erschließungsstraße angeordnet werden.



Lageplan



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

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

Städtebauliche Vertretbarkeit:

Zur Umsetzung des Vorhabens sind insbesondere Befreiungen von der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche, der zulässigen Traufhöhe sowie eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung erforderlich. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind u. a. nur Einzel- und Doppelhäuser, jedoch keine Hausgruppen zulässig.

Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar, da die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes gewahrt bleibt und die geplante Bebauung eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellt. Insgesamt weist das Konzept eine etwas höhere Verdichtung auf, als es gemäß den Festsetzungen vorgesehen ist. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügen sich die geplanten Gebäude jedoch in die vorhandene Bebauung ein. Insbesondere wird die festgesetzte Firsthöhe eingehalten, sodass die Höhenentwicklung der Gebäude gegenüber der ursprünglichen Planung nicht wesentlich verändert wird. Auch die Erschließung erfolgt gemäß dem Plankonzept über die Mohrunger Straße.

Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen:

Der Bebauungsplan setzt die Fläche als Allgemeines Wohngebiet fest, sodass eine wohnbauliche Entwicklung hier grundsätzlich zulässig und mit den Zielen des Bebauungsplanes vereinbar ist. Städtebaulich fügen sich die geplanten Gebäude in den umgebenden Gebäudebestand ein. Gesunde Wohnverhältnisse werden gewahrt. Negative Auswirkungen auf verkehrliche Belange sind nicht zu erwarten. Öffentliche Belange sind nicht negativ betroffen.

Würdigung nachbarlicher Interessen:

Das Vorhaben führt zu keiner erwartbaren Beeinträchtigung öffentlich-rechtlich geschützter Nachbarinteressen. Nachbarschützende und somit notwendige Abstandsflächen werden durch das Vorhaben eingehalten.

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