

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	17.09.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB; hier: Errichtung eines Einfamilienhauses, Neue Straße 7

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 Genehmigungsentscheidung 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.

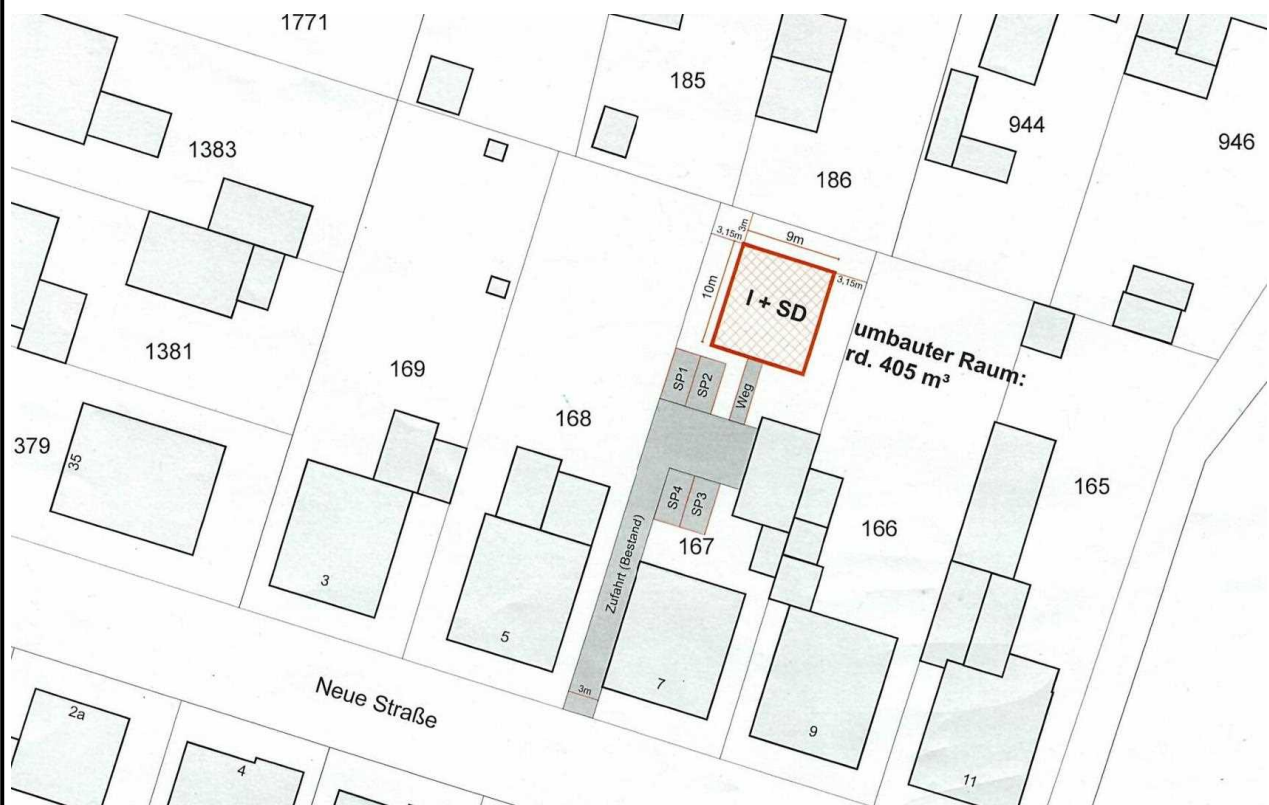
Konkrete Voraussetzungen für die Erteilung oder Versagung der Zustimmung oder eine besondere Begründungspflicht benennt der Gesetzgeber nicht. Dennoch sollte die Gemeinde die Gründe, die sie zu ihrer Entscheidung bewogen haben, transparent machen. Dadurch wird zum einen deutlich, welche Abweichungen 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:

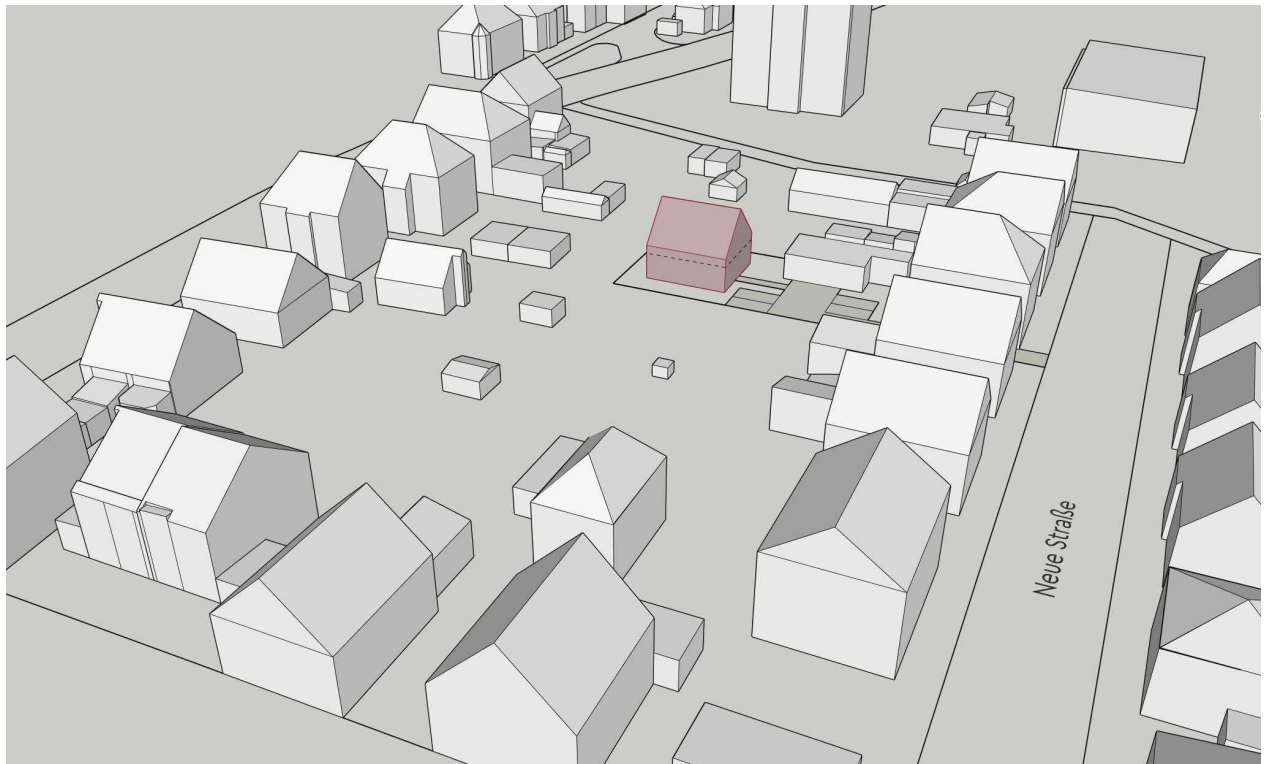
Im vorliegenden Fall wurde im Rahmen eines Antrages auf Vorbescheid eine Befreiung von den Festsetzungen des seit dem 20.08.1966 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/4/22.01 beantragt, in dessen Geltungsbereich das Vorhaben liegt.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses als Hinterlandbebauung. Das eingeschossige Gebäude mit Satteldach soll eine Grundfläche von 90 m² aufweisen. Die Erschließung soll über die bereits vorhandene Zufahrt westlich des Bestandsgebäudes Neue Straße 7 erfolgen. Die notwendigen Stellplätze sind zwischen dem Bestandsgebäude und dem geplanten Vorhaben geplant.

Das Bauvorhaben steht den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegen, da dieses außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen geplant ist.



Lageplan mit beantragtem Bauvorhaben



3D-Visualisierung des beantragten Vorhabens, Blickrichtung Osten (Quelle: Bauamt, 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:

Im näheren Umfeld des geplanten Vorhabens finden sich bereits Wohngebäude, die in zweiter Reihe errichtet worden sind und von denen eine Vorbildwirkung auf das in Rede stehende Vorhaben ausgeht. Darüber hinaus werden die rückwärtigen Bereiche umliegender Grundstücke durch vielfältige sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommen, sodass hier eine gewisse Vorprägung besteht. Aufgrund der gegebenen Grundstückstiefe von rund 50 m und dem sich hierdurch ergebenden großzügigen straßenabgewandten Grundstücksteil eignet sich das Grundstück für eine Nachverdichtung in zweiter Reihe.

Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen:

Der Bebauungsplan setzt die Fläche als Allgemeines Wohngebiet fest, sodass eine wohnbauliche Entwicklung hier grundsätzlich zulässig ist. Das geplante Gebäude fügt sich städtebaulich in den umgebenden Gebäudebestand ein. Gesunde Wohnverhältnisse werden gewahrt. Negative Auswirkungen auf Umweltbelange oder die technische und soziale Infrastruktur sind nicht zu erwarten. Das Vorhaben ist deshalb mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Würdigung nachbarlicher Interessen:

Durch das beantragte Vorhaben sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen nachbarlicher Interessen zu erwarten. Die baurechtlichen Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken werden 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.

Beigeordnete	
Gez. Koch	