

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	15.10.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB; hier: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses und eines PKW-Stellplatzes, Feldstraße 28

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:

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.

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.

Die Befreiung muss nachbarliche Belange würdigen.

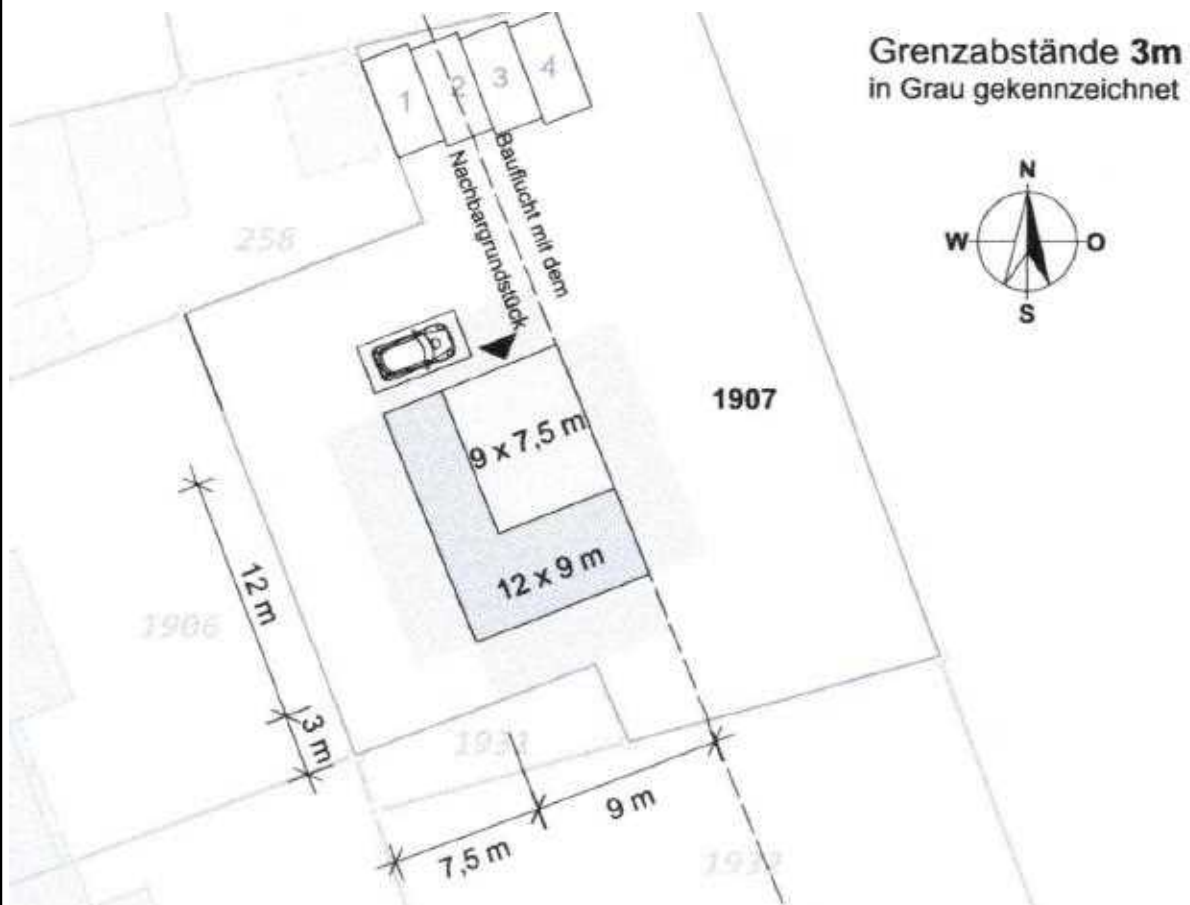
Die Grenze für die Erteilung einer Befreiung ist erreicht, wenn nachbarschützende Festsetzungen betroffen sind. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn Nachbarn durch rücksichtslose Beeinträchtigungen betroffen sind oder wenn stöempfindliche Nutzungen (z. B. Wohnen) an störende Nutzungen (z. B.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

Die Gemeinde stimmt zu.

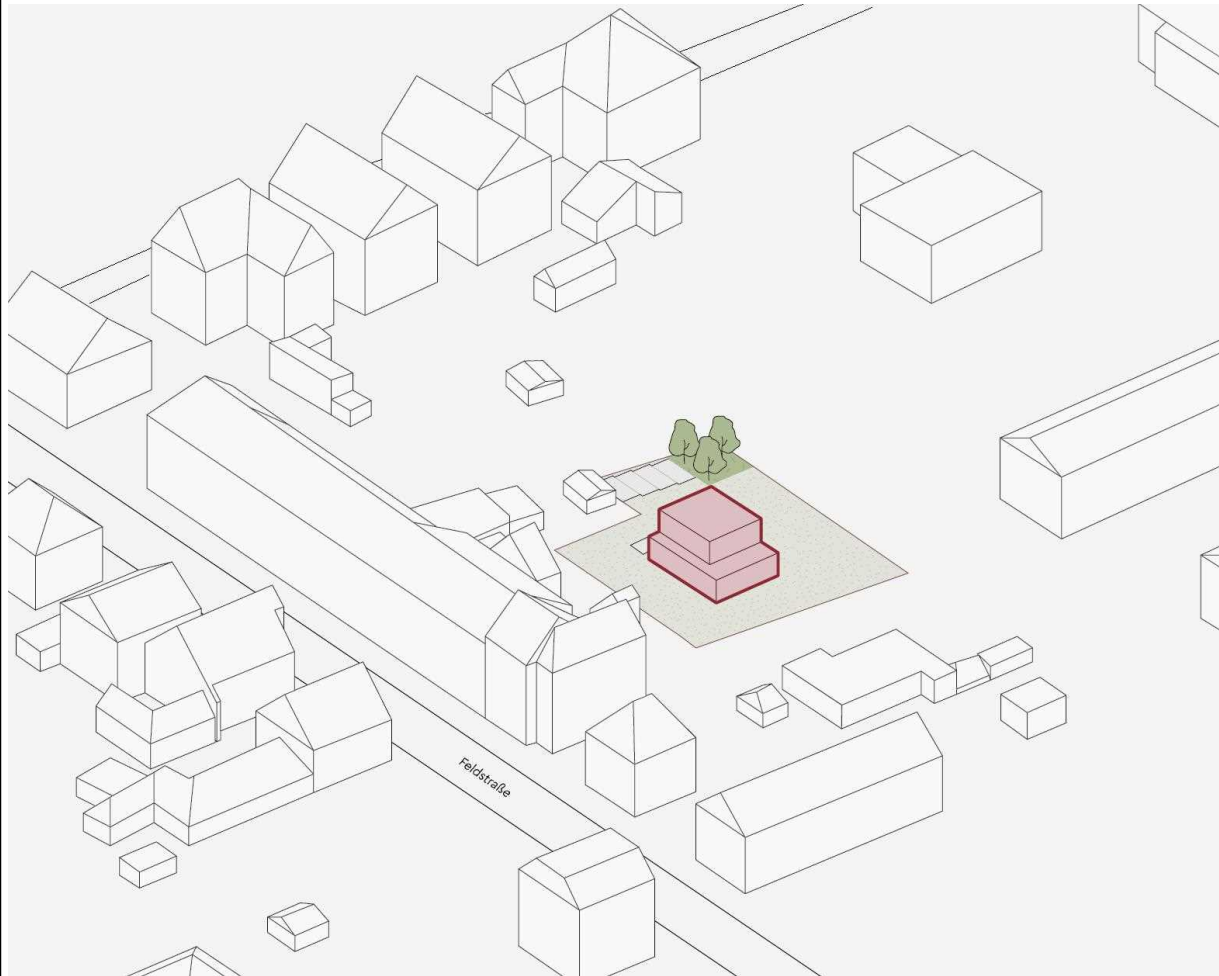
Konkrete Voraussetzungen für die Erteilung oder Versagung der Zustimmung oder eine besondere Begründungspflicht benennt der Gesetzgeber nicht. Dennoch sollte die Gemeinde die Gründe, die sie zu ihrer Entscheidung bewogen haben, transparent machen. Dadurch wird zum einen deutlich, welche Abweichungen 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 soll ein eingeschossiges Einzelhaus mit Staffelgeschoss sowie 108 m² Grundfläche und einem Pkw-Stellplatz errichtet werden. Hierfür wurde in einem Antrag auf Vorbescheid eine Befreiung von den Festsetzungen des seit dem 01.06.1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/3/04.01 „Feldstraße - Petristraße - Ziegelstraße - Bleichstraße“ beantragt, in dessen Geltungsbereich das Vorhaben liegt. Diese ist erforderlich, da sich das Vorhaben nicht innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befindet.



Lageplan des Antragstellers



3D-Visualisierung, Blickrichtung Norden, (Quelle: Bauamt, eigene Darstellung)

Die baurechtliche Prüfung des Vorhabens hat ergeben, dass eine Befreiung die Grundzüge der Planung berührt, diese jedoch die Voraussetzungen gemäß § 31 Absatz 3 BauGB erfüllt. Die Erschließung ist gesichert.

Städtebauliche Vertretbarkeit:

Neben bereits vorhandener Bebauung in zweiter Reihe lassen sich in der näheren Umgebung auch vergleichbare Bebauungstiefen vorfinden (u. a. durch das Nachbargebäude Feldstraße 26a), sodass sich das geplante Vorhaben in rückwärtiger Grundstückslage in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt.

Das geplante Gebäude weist rechnerisch ein Vollgeschoss sowie ein zusätzliches Staffelgeschoss auf. Die hieraus resultierende Höhenentwicklung bewegt sich in einem Rahmen, der im Verhältnis zur umgebenden Bebauung städtebaulich vertretbar ist. Das Vorhaben würde sich daher bei einem Hinwegdenken des Bebauungsplanes gemäß § 34 Absatz 1 BauGB hinsichtlich seiner Lage auf dem Grundstück sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen.

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 fügt sich das geplante Gebäude in den umgebenden Gebäudebestand ein. Gesunde Wohnverhältnisse werden gewahrt. Negative Auswirkungen auf Verkehr und Umweltbelange sind nicht zu erwarten. Das Vorhaben ist deshalb mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Würdigung nachbarlicher Interessen:

Durch das Einzelhaus sind keine unzumutbaren Störungen zu erwarten. Die baurechtlichen Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken werden gewahrt. Schutzwürdige 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