



Kurzinformation

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Abweichung von den Vorgaben eines Bebauungsplans

Das deutsche Bauplanungsrecht sieht Möglichkeiten zur Abweichung von den jeweils im Plangebiet geltenden Vorgaben vor. Die Voraussetzungen für die Gewährung einer Ausnahme oder Befreiung hängen davon ab, ob für das jeweilige Gebiet ein Bebauungsplan vorliegt oder nicht.

Ein Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)). **Innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans** können solche **Ausnahmen** zulassen werden, die der Bebauungsplan selbst ausdrücklich vorsieht (§ 31 Abs. 1 (BauGB)). Darüber hinaus kann ein Bauvorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplans **befreit** werden, wenn hierdurch die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt werden, die Abweichung mit öffentlichen Belangen vereinbar ist und Gründe des Allgemeinwohls die Befreiung erfordern, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde (§ 31 Abs. 2 BauGB). Die Vorgaben des § 31 BauGB zu Ausnahmen und Befreiungen können auch entsprechende Anwendung für Gebiete finden, die zwar **nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans** liegen, für die aber ein **Bebauungszusammenhang** in einem Ortsteil anzunehmen ist (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Gebiete, die außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans liegen und keinen Bebauungszusammenhang in einem Ortsteil aufweisen, werden in § 35 Abs. 1 BauGB als **Außenbereich** bezeichnet. Der Außenbereich ist grundsätzlich von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit diese nicht ihrem Wesen nach in den Außenbereich gehören (vgl. Mitschang/Reidt, Randnummer 1). Anlagen, die ihrem Wesen nach in den Außenbereich gehören, werden von dem grundsätzlichen Bauverbot privilegiert, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§ 35 Abs. 1 BauGB). Anlagen, die dieser Privilegierung nicht unterfallen, können im Einzelfall nur **ausnahmsweise** zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden (§ 35 Abs. 2 BauGB).

Die Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme oder einer Befreiung nach § 31 BauGB liegt im **Ermessen** der nach den jeweiligen Bauordnungen der Länder zuständigen **Bauaufsichtsbehörde**; für die Entscheidung bedarf es neben dem Antrag auf Erlass einer Baugenehmigung **keines gesonderten Antrags**, die Prüfung erfolgt von Amts wegen (vgl. Reidt, Randnummern 17 ff., 24, 43). Auch die Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB erfolgt durch

die jeweils zuständige Bauaufsichtsbehörde im regulären Baugenehmigungsverfahren. Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet über die Gewährung einer Ausnahme oder Befreiung nach den §§ 31, 35 BauGB im **Einvernehmen mit der Gemeinde** (§ 36 Abs. 1 BauGB). Die Gemeinde darf ihr Einvernehmen nur dann versagen, wenn dem Bauvorhaben Gründe entgegenstehen, die sich unmittelbar aus den §§ 31, 35 BauGB ableiten lassen (§ 36 Abs. 2 BauGB). Über das Einvernehmen der Gemeinde hinaus bedarf es keiner weiteren Zustimmung der Bundes- oder Landesparlamente.

Neben der Gewährung von Ausnahmen und Befreiungen kann auch der Bebauungsplan geändert werden. Ein Bebauungsplan wird grundsätzlich eigenverantwortlich von der **Gemeinde** aufgestellt (§ 2 Abs. 1 BauGB). Das nähere Verfahren für die Aufstellung ist in den §§ 2 ff. BauGB normiert. Vorbehaltlich länderspezifischer Sonderregelungen wird der Bebauungsplan von der Gemeinde **als Satzung beschlossen** (§ 10 Abs. 1 BauGB). Durch Satzungen kann eine Gemeinde selbst verbindliche Rechtsvorschriften für diejenigen Angelegenheiten erlassen, die in ihre Zuständigkeit fallen (vgl. Weber). Neben diesem Beschluss der Gemeinde bedarf es in Ausnahmefällen für bestimmte Arten von Bebauungsplänen auch der Genehmigung der jeweils nächsthöheren Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB). Für die **Änderung** eines bestehenden Bebauungsplans gilt grundsätzlich **dasselbe Verfahren** wie für die Aufstellung eines Bebauungsplans (§ 1 Abs. 8 BauGB). Wenn durch die Änderung des Bebauungsplans die **Grundzüge der Planung nicht berührt** werden und **keine nachteiligen Wirkungen auf die Umgebung** zu erwarten sind, kann der Bebauungsplan ausnahmsweise im **vereinfachten Verfahren** geändert werden (§ 13 Abs. 1 BauGB). Das vereinfachte Verfahren sieht in § 13 Abs. 2, 3 BauGB zum Zwecke der **Beschleunigung** verfahrensbezogene Erleichterungen im Vergleich zum regulären Änderungsverfahren vor (vgl. Mitschang, Randnummer 17). Einer Zustimmung der Bundes- oder Landesparlamente bedarf es weder für die Aufstellung noch für die Änderung von Bebauungsplänen.

Quellen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/BauGB.pdf> (Letzter Abruf: 11.07.2022).
- Mitschang, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Kommentierung zu § 13 BauGB.
- Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Kommentierung zu § 35 BauGB.
- Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Kommentierung zu § 31 BauGB.
- Weber, in: Weber, Rechtswörterbuch, 28. Edition 2022, Stichwort: Satzung.

* * *