



Austausch zwischen den unteren Bauaufsichtsbehörden und den Entwurfsverfassern

Zulassung von Abweichungen / Ausnahmen / Befreiungen

§ 67 Abweichungen

(1) Die Bauaufsichtsbehörde soll Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Satz 1, vereinbar sind. § 86a Absatz 1 Satz 3 bleibt unberührt; der Zulassung einer Abweichung bedarf es auch nicht, wenn bautechnische Nachweise durch eine Prüfsachverständige oder einen Prüfsachverständigen geprüft werden, es sei denn, öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange werden berührt.

(2) Die Zulassung von Abweichungen nach Absatz 1, von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder von Regelungen der Baunutzungsverordnung ist gesondert in Textform zu beantragen; der Antrag ist zu begründen. Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, gilt Satz 1 entsprechend.

(3) Zu Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften nach § 87 ist das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich. § 36 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuchs gilt entsprechend.

(4) Über Abweichungen nach Absatz 1 Satz 1 von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen nach Absatz 2 Satz 1 entscheidet bei genehmigungsfreien Bauvorhaben die amtsfreie Gemeinde oder das Amt als Sonderordnungsbehörde nach Maßgabe der Absätze 1 und 2.

**Verfahren
durch die untere Bauaufsichtsbehörde**

- Bauanzeigeverfahren** (§ 62 BbgBO)
- Antrag auf Baugenehmigung** (§ 64 BbgBO)
- vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren** (§ 63 BbgBO)
- Vorbescheid** (§ 75 BbgBO)
- Zulassung einer Abweichung** (§ 67 BbgBO)
- Zulassung einer Ausnahme / Befreiung** (§ 31 BauGB)

**Verfahren
durch die Gemeinde / das Amt
als Sonderordnungsbehörde**

(bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 61 i.V.m. § 58 Abs. 6 BbgBO)

- Antrag auf sonderbehördliche Erlaubnis für die Errichtung einer Werbeanlage** (§ 58 Abs. 6 BbgBO)
- Zulassung einer Abweichung von einer örtlichen Bauvorschrift** (§ 67 Abs. 4 BbgBO)
- Zulassung einer Ausnahme / Befreiung** (§ 67 Abs. 4 BbgBO i.V.m. § 31 BauGB)

1. Kurzbezeichnung des Vorhabens

- Errichtung** **Änderung** **Nutzungsänderung**



Abweichung ?

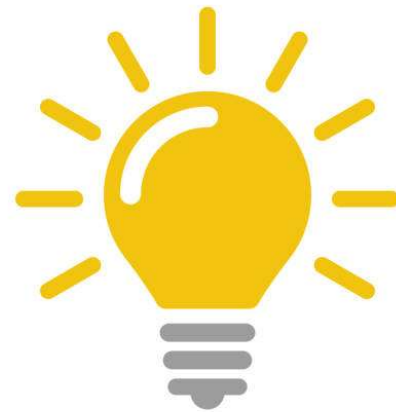
Befreiung ?

Ausnahme ?



Ermessensentscheidung ?

...was denn nun ?



...eigentlich GANZ einfach?

I. Die (bauordnungsrechtliche) **Abweichung**

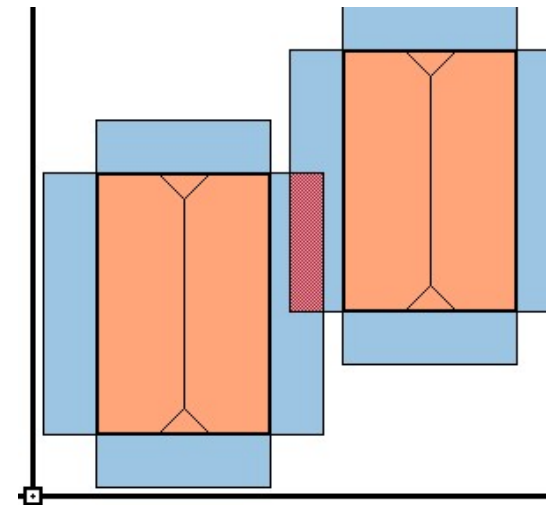
➔ **Ich weiche ab von der Brandenburgischen Bauordnung!**

Ich kann aus bestimmten Gründen eine Vorschrift aus der Bauordnung nicht einhalten / erfüllen.

Beispiel:

Die Abstandsflächen zweier sich gegenüberliegender Gebäude überdecken sich.

- Antrag auf **Abweichung** vom §6 Abs. 3 BbgBO
- Begründung: Die Schutzziele Belichtung, Belüftung und sozialer Abstand sind gewahrt, da die Räume, die im Bereich der Überdeckung liegen, keine Aufenthaltsräume sind und der Mindestabstand von 5 m (Brandschutz) gegeben ist.



2. Die (planungsrechtliche) **Ausnahme**

➔ **In einem Bebauungsplan wird in der textlichen Festsetzung festgeschrieben, dass von einem bestimmten Sachverhalt ausnahmsweise abgewichen werden kann!**

§ 31 **Abs. I** BauGB - Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Beispiel:

4.1.2 Im Teilbereich WA 2 kann ein Zurücktreten hinter die festgesetzte Baulinie durch

Gebäudeteile um eine Tiefe von max. 1,5 m aus Gründen der Gebäudegliederung **ausnahmsweise** zugelassen werden, wenn die Gesamtlänge der Rücksprünge nicht mehr als 30 % der jeweiligen Fassadenseite des Gebäudes betragen.

Beachte! Jeder Antrag muss ausreichend begründet werden!

2. Die (planungsrechtliche) **Ausnahme**

 **In der Baunutzungsverordnung sind mögliche Ausnahmen zu einzelnen Vorschriften unter den jeweiligen § aufgeführt !**

Beispiel:

§ 4 Allgemeine Wohngebiete

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) **Ausnahmsweise** können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.

3. Die (planungsrechtliche) **Befreiung**

 **Ich möchte aus nachvollziehbaren Gründen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans in bestimmten Punkten abweichen, bzw. ich möchte davon „befreit“ werden!**

§ 31 **Abs. 2** BauGB - Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann **befreit** werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

3. Die (planungsrechtliche) **Befreiung**

 **Ich möchte aus nachvollziehbaren Gründen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans in bestimmten Punkten abweichen, bzw. ich möchte davon „befreit“ werden!**

§ 31 **Abs. 3** BauGB - In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 20 Ia bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Von Satz 1 kann nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 20 Ia Gebrauch gemacht werden. Die Befristung in Satz 2 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann. Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 entsprechend.



3. Die (planungsrechtliche) **Befreiung**

 **Ich möchte aus nachvollziehbaren Gründen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans in bestimmten Punkten abweichen, bzw. ich möchte davon „befreit“ werden!**

Wovon kann ich mich befreien lassen?

Ein paar konkrete Beispiele:

- Überschreitung GRZ / GFZ / BMZ
- Bauen hinter der Bebauungstiefe
- Bauen außerhalb der Baugrenzen
- Offenen / geschlossenen Bauweise
- Art der Nutzung
- Anzahl der festgesetzten Nutzungseinheiten
- Anzahl der Vollgeschosse
- Festgesetzte Höhen

grundsätzlich:

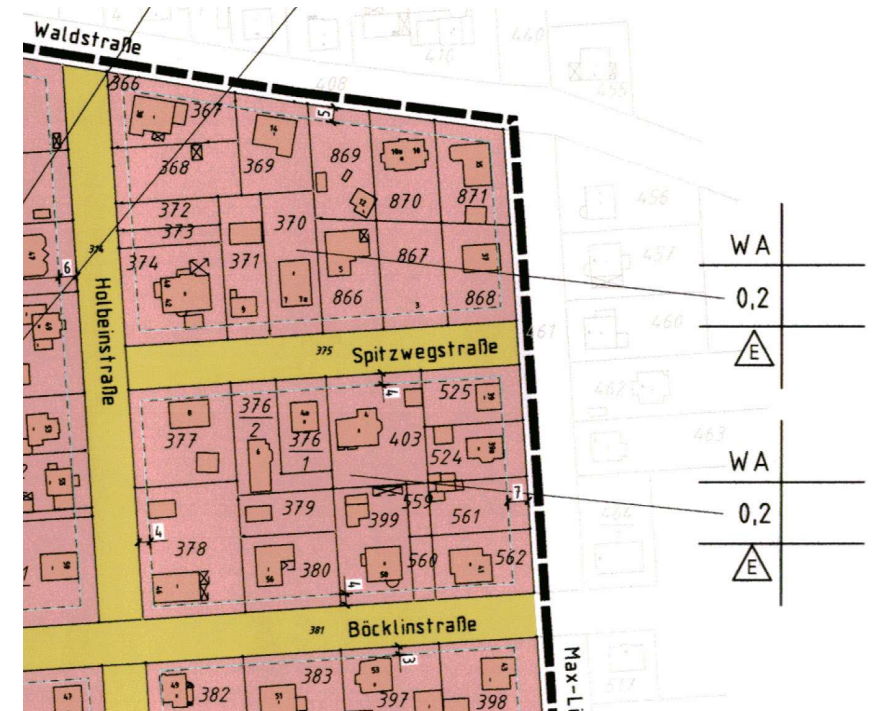
- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Geh-Fahr- und Leitungsrechte
- Verkehrsflächen
- Maßnahmen zum Schutz der Umwelt
- Baukonstruktive Vorschriften
- Bepflanzung

3. Die (planungsrechtliche) Befreiung

➔ Ich möchte aus nachvollziehbaren Gründen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans in bestimmten Punkten abweichen, bzw. ich möchte davon „befreit“ werden!

Ein Beispiel:

- Antrag auf **Befreiung** gemäß §30 **Abs. 2** BauNVO
Für das Flurstück 867 wird die GRZ von 0,2 für den Neubau um 0,01 überschritten.
- Begründung: Auf Grund der Anzahl der geforderten Stellplätze für PKWs werden diese in das Wohngebäude integriert. Dadurch wird die Grundfläche geringfügig überschritten. Zudem gibt es in der näheren Umgebung mehrere Wohngebäude, die die festgesetzte GRZ überschreiten.



3. Die (planungsrechtliche) **Ermessensentscheidung**

 **Ich halte mich nicht an die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.**

§ 23 BauNVO

1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Absatz 5 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.

(3) Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.

(4) Ist eine Bebauungstiefe festgesetzt, so gilt Absatz 3 entsprechend. Die Bebauungstiefe ist von der tatsächlichen Straßengrenze ab zu ermitteln, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.

(5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Fazit

Jetzt ganz kurz und knapp zusammengefasst:

ABWEICHUNGEN (Bauordnung)

- Ich **weiche ab** von bestimmten Paragraphen in der Landesbauordnung, also von bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

AUSNAHMEN (Baugesetzbuch)

- Ich nehme textlich erwähnte **Ausnahmen** aus der BauNVO und/oder dem Bebauungsplan in Anspruch, also von planungsrechtlichen Vorschriften.

BEFREIUNGEN (Baugesetzbuch)

- Ich lasse mich von textlichen Vorschriften **befreien**, also von bauplanungsrechtlichen Vorschriften.

ERMESSENSENTSCHEIDUNG (Baunutzungsverordnung)

- Ich bitte um Zulassung hinsichtlich der Nichteinhaltung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen (**Ermessensspielraum**).



Wie schon gesagt...eigentlich **GANZ** einfach!



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!