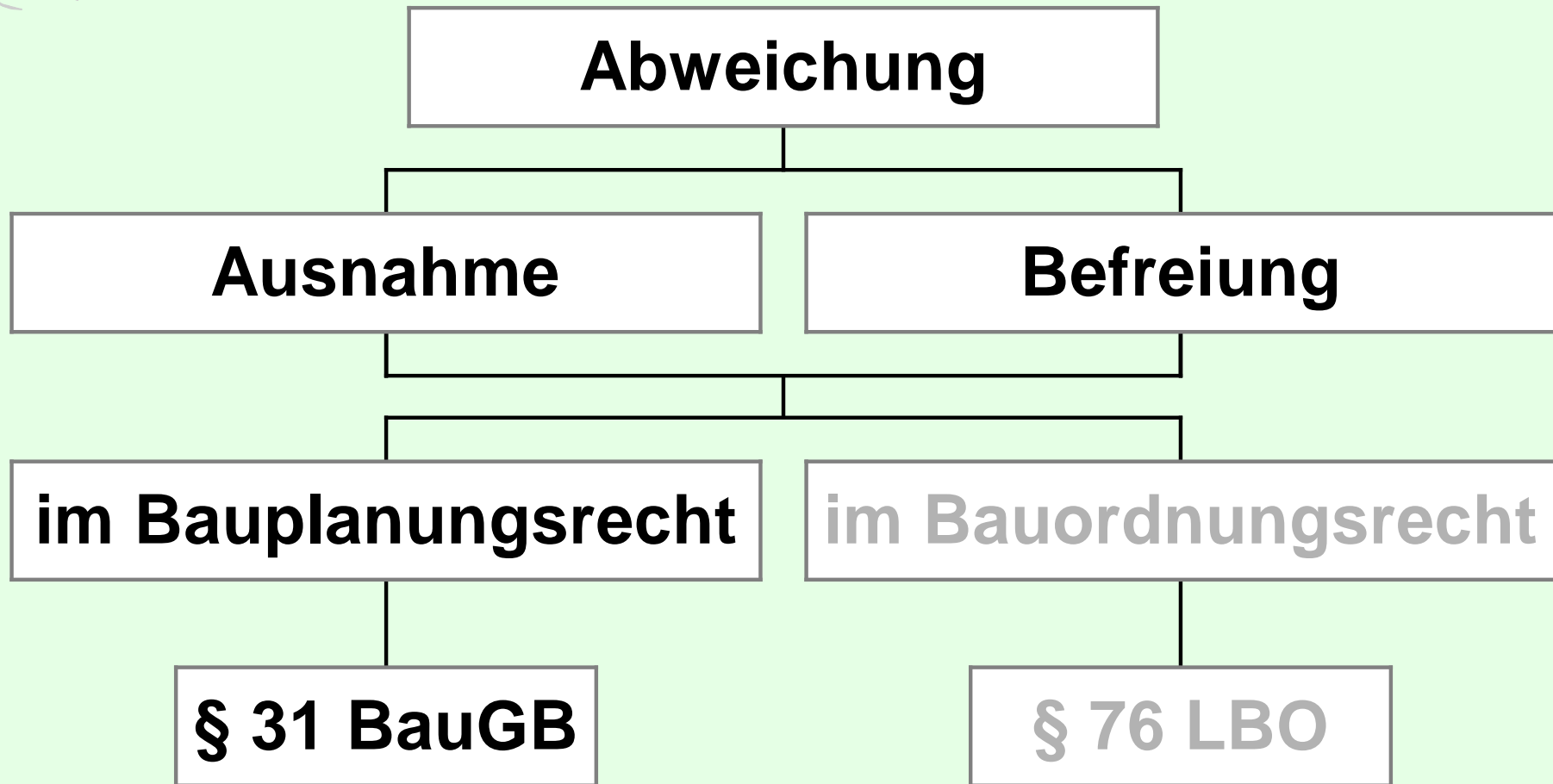




Ausnahmen und Befreiungen

im Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

- Seminar am 27.05.2003 in Kiel -





Ausnahmen - Sinn und Zweck

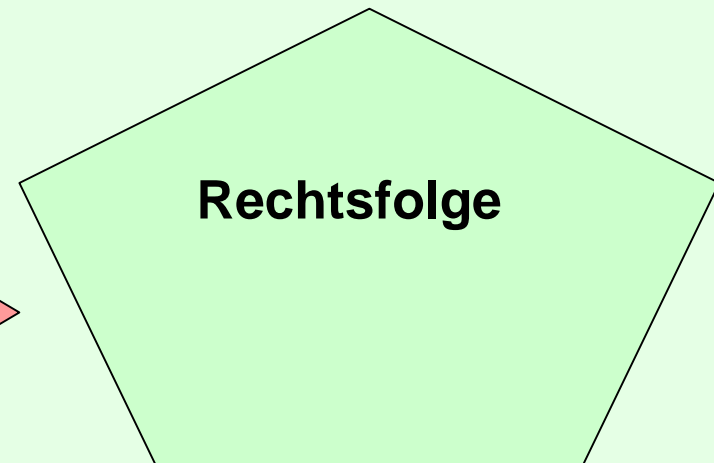
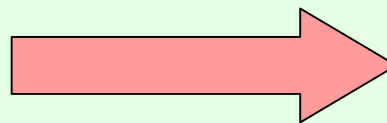
- „programmierte“ Abweichung vom Bebauungsplan
- dadurch Sichern des Planungswillens trotz typisierender Planung
- Gerechtigkeit im Einzelfall fördern

Aufbau einer Norm



Wenn...

...dann ...

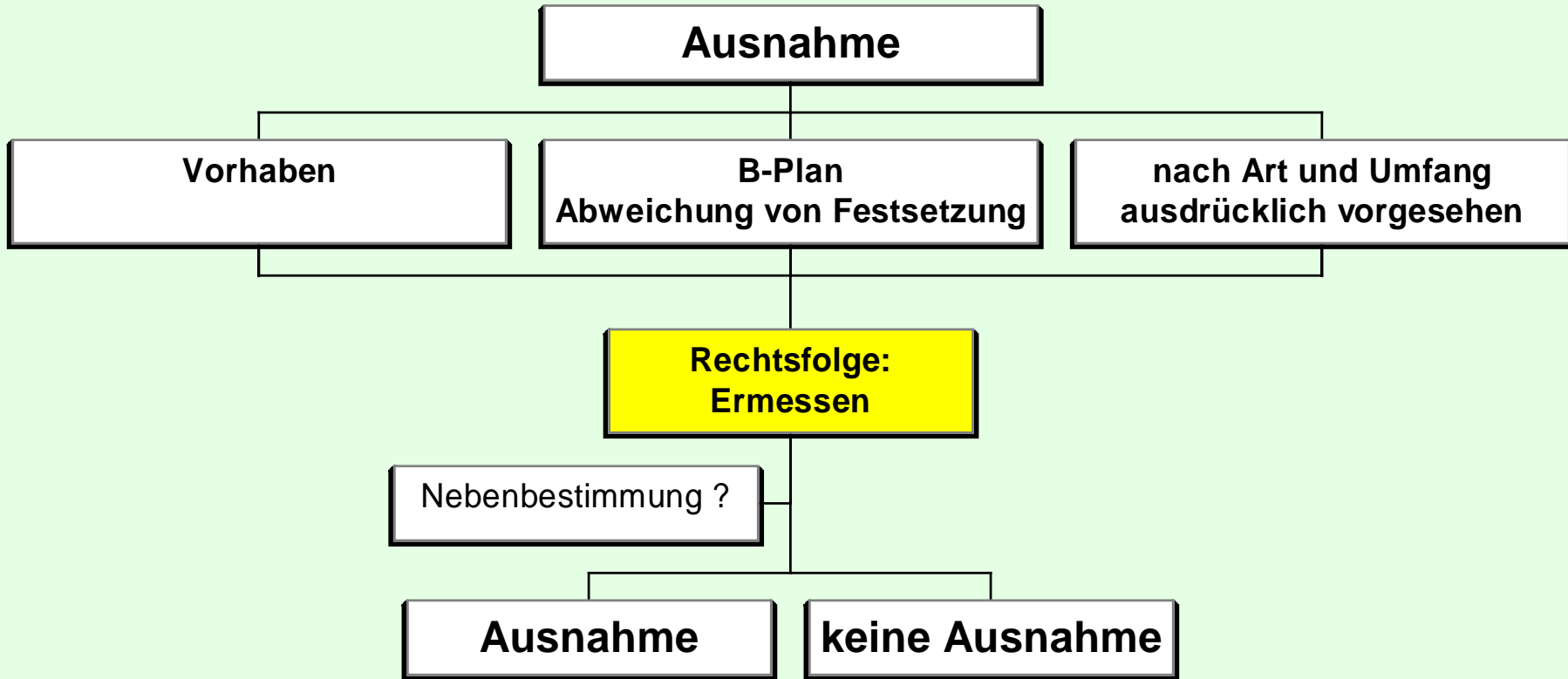




Ausnahmen - Gesetzestext

§ 31 Abs. 1 BauGB

Von den Festsetzungen eines
Bebauungsplanes können solche Ausnahmen
zugelassen werden, die in dem
Bebauungsplan **nach Art und Umfang**
ausdrücklich vorgesehen sind.





Ausnahmen - Prüfungsfragen

1. Liegt ein **Vorhaben** im Sinne des § 29 BauGB vor ?

Vorhaben: - bauliche Anlage und
- städtebauliche Relevanz (vgl. § 9 BauGB)
- auf die Genehmigungspflicht nach
Landesrecht kommt es nicht an.



Ausnahmen - Prüfungsfragen

2. Befindet sich das Vorhaben in einem **B-Plangebiet** ?

- gilt für qualifizierte und einfache B-Pläne
- gilt auch für vorhabenbezogene B-Pläne
- gilt grundsätzlich auch für übergeleitete Altpläne
- gilt auch für B-Pläne mit Stand § 33 (mat. Planreife)
- gilt in faktischen Baugebieten hins. Art der Nutzung



Ausnahmen - Prüfungsfragen

3. Erfordert die Zulässigkeit des Vorhabens **eine Abweichung von den Festsetzungen des B-Planes ?**

- zunächst unerheblich, ob Ausnahme oder Befreiung. Das Vorhaben steht jedenfalls nicht in Einklang mit dem Bebauungsplan.



Ausnahmen - Prüfungsfragen

4. Sieht der B-Plan eine entsprechende Ausnahme vor ?

- Ausnahmen im Bebauungsplan selbst**
- Ausnahmen, die in der dem Plan zugrunde liegenden BauNVO ausdrücklich vorgesehen sind und von der Gemeinde nicht ausgeschlossen wurden.**



Ausnahmen - Prüfungsfragen

5. Entspricht das Vorhaben nach Art und Umfang der festgesetzten Ausnahme ?

- hängt vom jeweiligen Einzelfall ab
- ist das Vorhaben an sich gebietsunverträglich, stellt sich die Frage einer Ausnahme nicht



Ausnahmen - Prüfungsfragen

6. Kann das Ermessen zugunsten des Bauherrn ausgeübt werden ?

- Antragsteller haben nur Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung, keinen Anspruch auf die Ausnahme selbst**
- Je genauer und differenzierter die Festsetzungen im B-Plan sind, um so strenger sind die Anforderungen an Besonderheiten, die eine Abweichung ermöglichen**



Ausnahmen - Prüfungsfragen

Checkliste Ermessen:

1. **Wahrung des Gebietscharakters ?**
2. **Störungsgrad des Vorhabens ?**
3. **Intensität der Andersartigkeit ?**
4. **Beeinträchtigung des festgesetzten Gebietstyps ?**
5. **Störung/ Beeinträchtigung benachbarter
(vorhandener) Nutzungen ?**
6. **Einzelumstände - objektiv atypische Situation**



Ausnahmen - Prüfungsfragen

7. Kommen Nebenbestimmungen in Betracht ?

- Nebenbestimmungen sind grundsätzlich in Verbindung mit der Ausnahme möglich**
- die Nebenbestimmungen dürfen nur auf städtebauliche Gesichtspunkte gestützt werden**



Ausnahmen - Nachbarschutz

- Grundsätzlich **kein** Nachbarschutz bei einer rechtswidrig erteilten Ausnahme;

Aber:

- Ausnahme von nachbarschützender Festsetzung: Nachbarn können rechtsfehlerfreie Entscheidung verlangen
- Ausnahme von nicht nachbarschützender Festsetzung: Nachbarrechte u.U. dann verletzt, wenn Gebietscharakter nicht mehr gewahrt (str.)



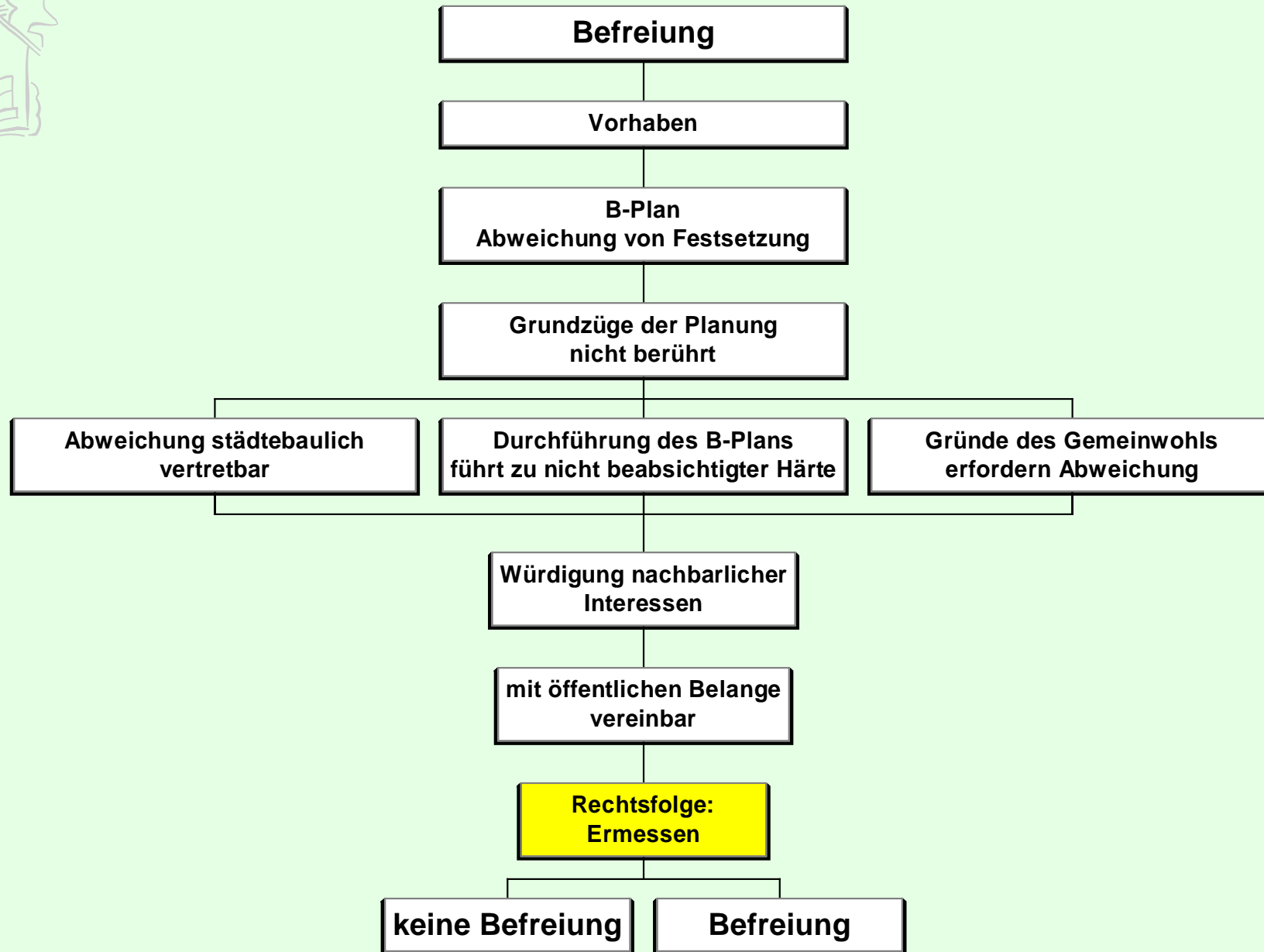
Befreiungen

§ 31 Abs. 2 BauGB

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes **kann** befreit werden, wenn die **Grundzüge der Planung** nicht berührt werden und

1. Gründe des **Wohls der Allgemeinheit** die Abweichung erfordern oder
2. die Abweichung **städtebaulich vertretbar** ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer **offenbar nicht beabsichtigten Härte** führen würde

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





Befreiungen - Sinn und Zweck

- Härtefälle vermeiden
- Gründen des Allgemeinwohls besser gerecht werden
- vom vorgeprägten Willen der Gemeinde unabhängig
- **kein Instrument zur Korrektur defizitärer oder fehlerhafter Planung**
- weitergehend als die Ausnahme



Befreiungen - Prüfungsfragen

1. Liegt ein **Vorhaben** im Sinne des § 29 BauGB vor ?

Vorhaben: - bauliche Anlage und
- städtebauliche Relevanz (vgl. § 9 BauGB)
- auf die Genehmigungspflicht nach
Landesrecht kommt es nicht an.



Befreiungen - Prüfungsfragen

2. Befindet sich das Vorhaben in einem **B-Plangebiet** ?

- gilt für qualifizierte und einfache B-Pläne
- gilt auch für vorhabenbezogene B-Pläne
- gilt grundsätzlich auch für übergeleitete Altpläne
- Geltung für B-Pläne mit Stand § 33 umstritten
- gilt in Satzungsgebieten nach § 34 Abs. 4 S. 3 BauGB



Befreiungen - Prüfungsfragen

3. Erfordert die Zulässigkeit des Vorhabens **eine Abweichung von den Festsetzungen des B-Planes ?**

**- zunächst unerheblich, ob Ausnahme oder Befreiung.
Das Vorhaben steht jedenfalls nicht in Einklang mit dem Bebauungsplan.**



Befreiungen - Prüfungsfragen

4. Berührt die Abweichung Grundzüge der Planung ?

Grundzüge der Planung sind **das jeweilige planerische Leitbild der Gemeinde**, wie es in den getroffenen Festsetzungen des B-Plans zum Ausdruck kommt. **Der in den Festsetzungen objektiv sichtbare Wille der Gemeinde** stellt die Grundzüge der Planung dar.



Befreiungen - Prüfungsfragen

Von einer bewusst und gewollt getroffenen Festsetzung der Gemeinde darf keine Befreiung erteilt werden.

Der Plan darf durch Einzelbescheid nicht strukturell verändert werden.



Befreiungen - Prüfungsfragen

Wie werden die Grundzüge der Planung ermittelt ?

- **wie ist die konkrete Planungssituation ?**
- **wie ist die Planfestsetzung begründet ?**
- **falls die Begründung nicht ausreicht: Was könnte die Gemeinde zu der Festsetzung bewogen haben ?**
- **hätte eine Befreiung Vorbildwirkung ?**



Befreiungen - Prüfungsfragen

Fügt sich das Vorhaben bei gedachter Anwendung des § 34 Abs. 1 BauGB nicht in die nähere Umgebung ein, so kann es auch nicht im Wege der Befreiung von den Festsetzungen eines B-Planes genehmigt werden.



Befreiungen - Prüfungsfragen

5.1 Führt die Durchführung des B-Plans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte ?

Die Härte betrifft die **tatsächliche Ausnutzbarkeit des Grundstück**; sie ist **objektiver Natur** und ergibt sich aus dem **Zuschnitt des jeweiligen Grundstücks** und den **planerischen Festsetzungen**. Es gilt eine **rein bodenrechtliche Betrachtungsweise**.



Befreiungen - Prüfungsfragen

Eine nicht beabsichtigte Härte besteht, wenn die Beachtung des B-Planes zu einem Ergebnis führen würde, dass die Gemeinde beim Aufstellen des Plans nicht berücksichtigt hat oder nicht berücksichtigten konnte und bei dem anzunehmen ist, dass die Gemeinde dieses Ergebnis bei Kenntnis nicht als Folge sinnvoller Planung gewollt hätte.



Befreiungen - Prüfungsfragen

Die Härte und die fehlende Absicht des Ortsgesetzgebers müssen „auf der Hand“ liegen.



Befreiungen - Prüfungsfragen

5.2 Ist die Abweichung städtebaulich vertretbar ?

Gemeint ist die **Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung**. Eine städtebauliche Vertretbarkeit ist regelmäßig **nicht gegeben, wenn die Gründe, die für eine Befreiung streiten, für (nahezu) jedes andere Vorhaben im Plangebiet in gleicher Weise gegeben sind**.



Befreiungen - Prüfungsfragen

5.3 Erfordern Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung ?

Gründe des Wohls der Allgemeinheit erfassen alles, was gemeinhin unter den öffentlichen Belangen oder öffentlichen Interessen zu verstehen ist. Der Begriff ist nicht auf spezifisch bodenrechtliche, städtebauliche Gründe beschränkt.



Befreiungen - Prüfungsfragen

Gründe des Gemeinwohls erfordern eine Befreiung dann, wenn dies zur Erfüllung oder Wahrnehmung öffentlicher Interessen oder Aufgaben vernünftigerweise geboten ist.

Allein der Wunsch nach einer bestimmten Gestaltung des Gebäudes rechtfertigt es nicht, die Baugrenzen zur Disposition des Bauherrn zu stellen.



Befreiungen - Prüfungsfragen

6. Ist die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ?

Für die Würdigung nachbarlicher Interessen ist tendenziell maßgebend, ob sich die Befreiung auch nachbarschützende oder nicht nachbarschützende Festsetzungen bezieht. Die Frage muss von Fall zu Fall durch Auslegung bestimmt werden.



Befreiungen - Prüfungsfragen

Eine Befreiung von nachbarschützenden Festsetzungen scheidet in aller Regel aus, da die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen nicht vereinbar ist.



Befreiungen - Prüfungsfragen

7. Kann das Ermessen zugunsten des Bauherrn ausgeübt werden ?

- sachfremde Erwägungen sind unzulässig
- sind die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt, ist das Ermessen in der Regel zugunsten des Bauherrn auszuüben
- der Gleichbehandlungsgrundsatz ist zu beachten.



Befreiungen - Prüfungsfragen

8. Kommen Nebenbestimmungen in Betracht ?

- Nebenbestimmungen sind grundsätzlich in Verbindung mit der Befreiung möglich**
- die Nebenbestimmungen dürfen nur auf städtebauliche Gesichtspunkte gestützt werden**
- die Ermessensentscheidung kann von Auflagen abhängig gemacht werden.**