

# Öffentliches Baurecht

Beaucamp / Stollmann

14. Auflage 2026  
ISBN 978-3-406-84201-6  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

der betreuten Personen – auch unter Berücksichtigung des § 8 III Nr. 2 BauNVO – unzulässig (BVerwG NVwZ 2002, 1384).

**2. Einvernehmen.** Der beschriebene Planungsbezug der Ausnahmeerteilung berührt die **Planungshoheit der Kommune**; das wiederum bildet den verfassungsrechtlichen Hintergrund für die Bindung der Entscheidung an das gemeindliche Einvernehmen, § 36 I 1 BauGB (bereits → § 2 Rn. 15 ff.). Sinn und Zweck des § 36 BauGB ist es, der Gemeinde bei der Genehmigung von Bauvorhaben durch die Genehmigungsbehörde die Mitwirkung zu sichern (Scheidler VBIBW 2025, 6). 40

**Wichtig:** Bei Entscheidungen nach § 30 BauGB ist der Maßstab für die Zulässigkeit grundsätzlich durch den gemeindlichen Bebauungsplan vorgegeben, sodass es keines Einvernehmens bedarf (zum Sonderfall der genehmigungsfreien Vorhaben § 36 I 3 BauGB). Da Ausnahmen und Befreiungen in dieses Gefüge eingreifen, ist es in diesen Fällen jedoch erforderlich.

Das Mitwirkungsrecht der Gemeinde ist **auf das Bauplanungsrecht beschränkt**, dh das Einvernehmen darf nur aus den in § 31 (sowie §§ 33–35 BauGB) genannten Gründen versagt werden (§ 36 II 1 BauGB; dazu VGH Kassel NVwZ-RR 2009, 750; OVG Lüneburg BauR 2006, 1703; Scheidler VBIBW 2025, 6 (8)); **umstr.** ist allerdings, ob damit etwa ein umfassendes Prüfungsrecht auch hinsichtlich sämtlicher der in § 35 III BauGB genannten öffentlichen Belange verbunden ist, so etwa BVerwG NVwZ 2010, 1561; 2011, 61; Scheidler VBIBW 2025, 6 (8 f.)). 41

Ist nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des (vollständigen) Ersuchens das Einvernehmen der Genehmigungsbehörde gegenüber verweigert worden, so **gilt es als erteilt**, § 36 II 2 BauGB (dazu BVerwG NVwZ 2005, 213; Scheidler VBIBW 2025, 6 (9)). 42

**Achtung:** Die Mitwirkung der Gemeinde dient der Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit; bereits die Missachtung des gesetzlich gewährleisteten Rechts der Gemeinde auf Einvernehmen führt zur Aufhebung der Baugenehmigung, einer materiellrechtlichen Überprüfung der Rechtslage bedarf es nicht (BVerwG NWVBl. 2009, 95).

Die Erklärung des Einvernehmens bzw. die Versagung ist **kein selbstständig anfechtbarer Verwaltungsakt**; es fehlt dieser Erklärung nämlich die unmittelbare rechtliche Außenwirkung, die einen Verwaltungsakt charakterisiert. Damit scheidet bei Versagung des Einvernehmens eine Verpflichtungsklage speziell auf Erteilung des Einvernehmens aus, dh, dass der Bauherr unmittelbar auf Erlass einer Baugenehmigung klagen muss. Der Betroffene kann allein gegen die Genehmigungsbehörde mittels einer Verpflichtungsklage vorgehen, innerhalb derer (inzident) über die Pflicht zur Erteilung des Einvernehmens durch die beizuladende Gemeinde (§ 65 II VwGO) entschieden wird (BVerwG NVwZ 1986, 556; NVwZ-RR 1989, 6 f.; Scheidler VBIBW 2025, 6 (10 f.)). 43

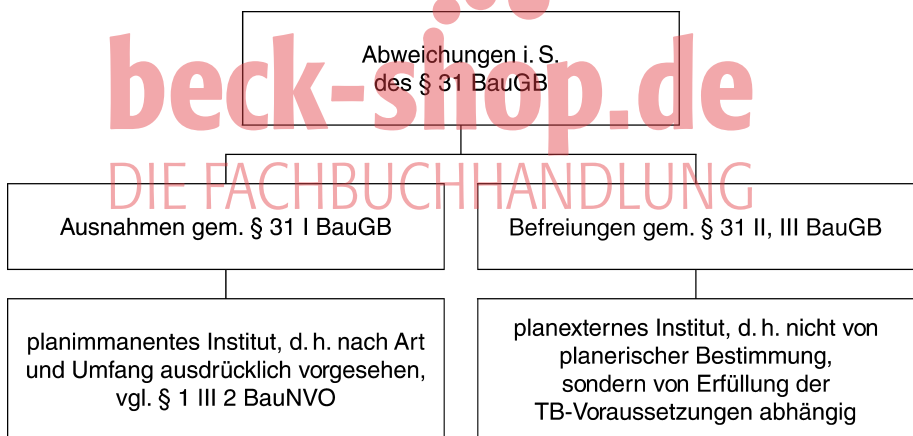
An das erklärte Einvernehmen der Gemeinde ist die Baugenehmigungsbehörde nicht gebunden. Es ergibt sich daraus für die Baugenehmigungsbehörde kein Hindernis, die beantragte Ausnahme dennoch zu versagen. Solange das Einvernehmen rechtmäßiger Weise nicht erteilt ist, ist die Genehmigungsbehörde indes gehindert, eine 44

Genehmigung zu erteilen (BVerwG BRS 46 (1986) 316 ff.). Allerdings darf – in Abkehr von der bisherigen Rechtsprechung – die mit der unteren Bauaufsichtsbehörde identische Gemeinde die Ablehnung eines Antrages nicht mit der Versagung ihres Einvernehmens begründen (BVerwG NVwZ 2005, 83; dazu Stürer DVBl 2006, 403 (414); s. auch VGH Mannheim DÖV 2009, 917; Budroweit NVwZ 2005, 1013; aA VGH Mannheim VBIBW 2004, 56; Hummel BauR 2005, 948).

- 45 Verweigert die Gemeinde ihr Einvernehmen, so kann die nach Landesrecht zuständige Behörde (dazu OVG Lüneburg NordÖR 2005, 29; OVG Münster BauR 2009, 1565) ein rechtswidrig **versagtes Einvernehmen** der Gemeinde **ersetzen** (OVG Lüneburg BauR 2009, 1630; OVG Magdeburg BauR 2010, 2160; Scheidler VBIBW 2025, 6 (10 mwN)). Auch das Verwaltungsgericht kann sich über die Versagung des Einvernehmens hinwegsetzen und – wenn es zu der Ansicht kommt, es bestehe ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Ausnahme – die Bauaufsichtsbehörde entsprechend verurteilen.

**Achtung:** Die Ersetzung des Einvernehmens durch die zuständige Behörde stellt allerdings für die Gemeinde einen anfechtbaren Verwaltungsakt dar (BVerwGE 31, 263; OVG Lüneburg NVwZ-RR 2025, 554; Scheidler VBIBW 2025, 6 (11)).

Schaubild 21: Abweichungen iSd § 31 BauGB



### III. Befreiungen

- 46 **1. Grundsätzliches.** Anders als die bereits im Plan vorgesehenen Ausnahmen **durchbrechen** die Befreiungen nach § 31 II und III BauGB das **bauleitplanerische Konzept**. Die Regelungen erfassen grundsätzlich nur Fallgestaltungen, die der Ortsgesetzgeber nicht einkalkuliert hat. Sie schaffen Einzelfallgerechtigkeit durch punktuelle Plankorrektur (Decker JA 2024, 529 (531)). Hat jedoch der Plangeber eine Festsetzung so und nicht anders gewollt, ist für eine Befreiung kein Raum.

**Beispiel:** Eine Befreiung für ein Wohnbauvorhaben auf einer als „Parkanlage“ festgesetzten Fläche scheidet aus, wenn im Planaufstellungsverfahren auf Grund entsprechender Anregungen unter Abwägung der widerstreitenden privaten und öffentlichen Interessen bewusst eine Entscheidung gegen eine Ausweisung als Bauland getroffen wurde (OVG Münster NVwZ-RR 2005, 388; OVG Hamburg DVBl 2022, 600 (603)).

§ 31 II BauGB verlangt, dass

47

- Gründe des Allgemeinwohls die Befreiung erfordern (Tatbestand der Gemeinwohlerforderlichkeit nach Nr. 1) oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist (Tatbestand der städtebaulichen Vertretbarkeit nach Nr. 2) oder
- die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde (Tatbestand der individuellen Härte gem. Nr. 3).

Weitere Voraussetzung für eine Befreiung in allen drei Fällen ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

**Achtung:** Nach § 36 BauGB ist für jeder Befreiung nach § 31 II BauGB das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich. Befreiungen nach § 31 III BauGB muss die Gemeinde sogar zustimmen (§ 36a I BauGB). Auf die Zustimmung gibt es keinen Anspruch und sie kann auch nicht – wie bei § 36 II BauGB das Einvernehmen – durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden (BT-Drs. 21/781, 24).

**2. Tatbestand der Gemeinwohlerforderlichkeit.** Der erste Fall des § 31 II BauGB verlangt, dass Gründe des **Wohls der Allgemeinheit** – vor Ort und im konkreten Einzelfall – die Befreiung erfordern. Derartige Gründe liegen vor, wenn ein Gemeinwohlinteresse, das bei der Festsetzung des Bebauungsplans noch nicht oder nicht in seiner konkreten Stärke abschätzbar war, eine Korrektur der planerischen Festsetzung erfordert (BVerwG NJW 1979, 939). Dabei beschränken sich die Gemeinwohlgründe nicht auf spezifisch bodenrechtliche Belange, sondern erfassen alles, was unter den öffentlichen Belangen oder den öffentlichen Interessen zu verstehen ist (BVerwGE 56, 71; VGH Mannheim BauR 2005, 147; Battis/Krautzberger/Löhr BauGB § 31 Rn. 34; Scheidler UPR 2021, 127 (129); Decker JA 2024, 529 (533)).

48

**Beispiele:**

- Dem Allgemeinwohl dienen etwa soziale Einrichtungen (Kindergärten, Altenheime), kulturelle Einrichtungen (Theater, Museen) oder sportliche Einrichtungen (Sportplätze, Turnhallen).
- In den Glaubensvorstellungen wurzelnde Belange privatrechtlich organisierter Religionsgesellschaften können als Gründe des Wohls der Allgemeinheit eine Befreiung für die Krypta einer Kirche im Industriegebiet erfordern (BVerwG BauR 2011, 623 (626 f.)).
- 2014 wurde § 31 II Nr. 1 BauGB dahingehend erweitert, dass Gründe des Wohls der Allgemeinheit auch den Bedarf zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden einschließen.
- 2021 wurden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausdrücklich in § 31 II Nr. 1 BauGB aufgenommen.
- 2023 wurde die Norm um die Möglichkeit ergänzt, durch Befreiung den zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien zu fördern.

Die Befreiung aus Gründen des Allgemeinwohls muss zudem erforderlich sein. Nach der Rechtsprechung des BVerwG „**erfordern**“ Gründe des Wohls der Allgemeinheit eine Befreiung nicht erst dann, wenn den Belangen der Allgemeinheit auf keine andere Weise als durch eine Befreiung entsprochen werden könnte, sondern nach dem Sinn und Zweck der Vorschrift schon dann, „wenn es zur Wahrnehmung des jeweiligen öffentlichen Interesses vernünftigerweise geboten ist“ (BVerwG NVwZ 2011, 748; BauR 2004, 1127; Decker JA 2024, 529 (533)).

49

- 50 Es reicht folglich nicht aus, wenn die Befreiung dem Gemeinwohl lediglich nützlich oder dienlich (BVerwGE 138, 166 (174); Hübner BauR 2008, 608 (612)) ist; andererseits ist aber auch nicht erforderlich, dass die Befreiung das einzige in Frage kommende Mittel ist, um das im jeweiligen Fall verfolgte öffentliche Interesse zu realisieren. Auch dann, wenn andere Möglichkeiten zur Erfüllung des öffentlichen Interesses zur Verfügung stehen, kann eine Befreiung zur Wahrnehmung dieses Interesses vernünftigerweise geboten sein. Maßgebend sind die Umstände des Einzelfalles, wobei es auch auf Fragen der Wirtschaftlichkeit und Zumutbarkeit ankommen kann (BVerwG NVwZ 2011, 748).

**Beispiel:** Die Errichtung eines Altenheims dient zwar grundsätzlich dem Gemeinwohl, sie ist jedoch in einem reinen Wohngebiet nicht erforderlich iSd § 31 II Nr. 1 BauGB, sofern in der Umgebung allgemeine Wohngebiete, Dorfgebiete usw. vorhanden sind, die den Interessen der Heimbewohner wegen der dort vorhandenen Geschäfts- und Dienstleistungsbereiche eher gerecht werden (VGH Mannheim BRS 49 (1989), 114 (119 f.)).

- 51 **3. Tatbestand der städtebaulichen Vertretbarkeit.** Nach § 31 II Nr. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Die städtebauliche Vertretbarkeit ist dann anzunehmen, wenn die Befreiung **mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung** entsprechend den Anforderungen des § 1 V und VI BauGB **vereinbar** ist (BVerwG DVBl 1999, 782; VGH Mannheim NVwZ-RR 2007, 307). Städtebaulich vertretbar ist mithin alles, was in einem Bebauungsplan planbar wäre, sodass jede andere vertretbare Lösung die Planentscheidung ersetzen kann (Decker JA 2024, 529 (533) mwN).

- 52 **4. Tatbestand der individuellen Härte.** Schließlich kann eine Befreiung ausgesprochen werden, wenn die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde (§ 31 II Nr. 3 BauGB). Eine solche „Härte“ ist gegeben, wenn der Einzelfall in **bodenrechtlicher Hinsicht Besonderheiten** aufweist, die zur Folge hätten, dass das Grundstück bei Einhaltung des Bebauungsplans aufgrund seiner Lage, seiner Größe oder seines Zuschnitts nicht oder nur höchst begrenzt baulich genutzt werden könnte (BVerwGE 40, 268; Decker JA 2024, 529 (533) mwN). „Offenbar nicht beabsichtigt“ ist die Härte, wenn sie wegen der Besonderheiten der Grundstückssituation über das jedermann im Plangebiet durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zugemutete Opfer hinausgeht (Kment ÖffBauR I § 21 Rn. 22; Koch/Hendler BauR § 25 Rn. 37b; Hübner BauR 2008, 608 (612)).

**Beispiel:** Bei der Überplanung bebauter Gebiete sind solche Härten denkbar, wenn der Bebauungsplan einer Erweiterung vorhandener baulicher Anlagen – etwa bei Eckgrundstücken oder besonders schmal geschnittenen Grundstücken – entgegensteht (Battis/Krautzberger/Löhr BauGB § 31 Rn. 41).

**Achtung:** Besonderheiten, die nur in der Person des Eigentümers ihre Ursache haben, vermögen eine Härte iSd § 31 BauGB nicht zu begründen (Decker JA 2024, 529 (533)).

- 53 **5. Grundzüge der Planung, Öffentliche Belange und nachbarliche Interessen.**  
**a) Grundzüge der Planung.** Darüber hinaus dürfen die Grundzüge der Planung nicht angetastet werden. Dies entspricht der Regelung des § 13 I 1 BauGB und verdeutlicht, dass durch die Befreiungsentscheidung nicht in die Planungshoheit der Gemeinde eingegriffen werden darf, dh die Befreiung **kann nicht** eine notwendige

**Planänderung ersetzen.** (BVerwG NVwZ 2018, 1808 f.; OVG Münster NVwZ-RR 2020, 862 (865); OVG Hamburg DVBl 2022, 600 (603)). Eine Befreiung gem. § 31 II BauGB ist folglich nur in Einzelfällen möglich, während die Planänderung nach § 13 I 1 BauGB bei Abweichungen in einer Vielzahl gleichgelagerter Fälle eingreift (Decker JA 2024, 529 (531 f.); Battis/Krautzberger/Löhr BauGB § 31 Rn. 26).

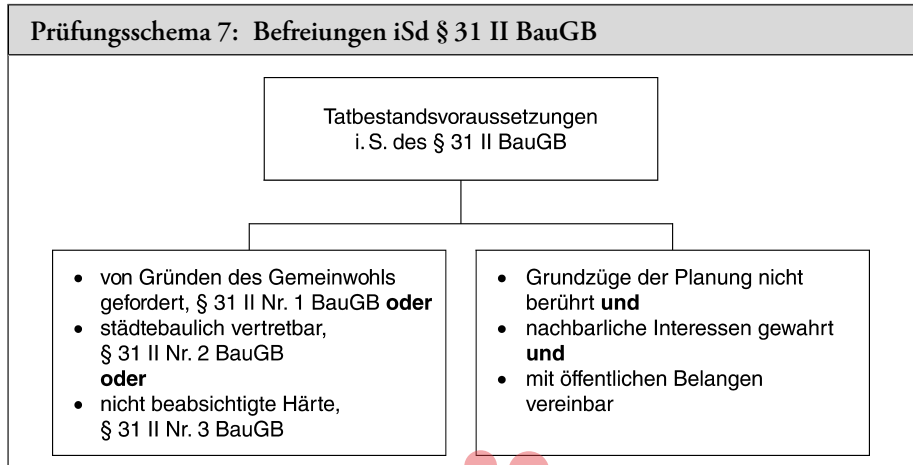
Die Befreiung muss daher aufgrund der atypischen Situation des betroffenen Grundstücks gerechtfertigt sein (Scheidler UPR 2021, 127 (128 u. 130)). Sie muss ein Sonderfall bleiben und darf nicht zu einem heimlichen Planänderungsverfahren werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft, was etwa bei einer Änderung des Baugebietscharakters anzunehmen ist (Decker JA 2024, 529 (532)). Je tiefer die Befreiung in das Interessengeflecht der Planung eingreift, desto eher liegt der Schluss auf eine Änderung in der Planungskonzeption nahe, die nur im Wege der (Um-)Planung möglich ist (BVerwG NVwZ 2018, 1808 f.; OVG Münster NVwZ-RR 2020, 862 (865); OVG Hamburg DVBl 2022, 600 (603); VGH Mannheim BeckRS 2024, 1763, Rn. 39; Decker JA 2024, 529 (531 f.)).

**Beispiel:** Ein Vorhaben berührt dann Grundzüge der Planung, wenn von ihm eine negative Vorbildwirkung oder Folgewirkungen auf andere Baugrundstücke ausgehen (OVG Hamburg BauR 2010, 1546). Dies ist der Fall, wenn sich die Befreiungsgründe auch für viele andere von einer bestimmten Festsetzung betroffene Grundstücke anführen ließen (BVerwG NVwZ 1989, 1060; VGH Mannheim NVwZ-RR 2007, 307; Scheidler UPR 2021, 127 (130)).

**b) Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen.** Möglicherweise entgegenstehende öffentliche Belange finden sich in den Aufzählungen der §§ 1 V und VI sowie § 35 III BauGB (Battis/Krautzberger/Löhr BauGB § 31 Rn. 30; Hoppe/Bönker/Grotefels ÖffBauR/Bönker § 8 Rn. 91; Hellriegel NVwZ 2024, 1719 (1721)). Speziell für den 2025 reformierten Tatbestand des § 31 III BauGB werden die öffentlichen Belange ausdrücklich dahingehend präzisiert, dass die Befreiung voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen haben darf. Für die erforderliche überschlägige Prüfung sollen sowohl die Kriterien der Anlage 2 zum BauGB als auch Aspekte der Klimaanpassung herangezogen werden (BT-Drs. 21/781, 22 f.).

**c) Würdigung nachbarlicher Interessen.** Bei jedem der Befreiungstatbestände des § 31 II BauGB und für § 31 III BauGB sind schließlich die nachbarlichen Interessen gebührend zu berücksichtigen. Die Würdigung nachbarlicher Interessen ist unabhängig davon, ob diese Interessen sich auf nachbarschützende Vorschriften stützen können oder nicht (BVerwG ZfBR 1987, 47 (48); Scheidler UPR 2021, 127 (131)). Entscheidend ist im Rahmen der Würdigung, ob die durch die Befreiung eintretenden Nachteile das Maß dessen übersteigen, was einem Nachbarn billigerweise noch zumutbar ist (OVG Hamburg NVwZ 2021, 1472 (1475 f.); DVBl 2022, 600 (603); Kment ÖffBauR I § 21 Rn. 30; Scheidler UPR 2021, 127 (131); Hellriegel NVwZ 2024, 1719 (1721)). Dieses Gebot hat zur Folge, dass die Befreiung rechtswidrig ist und den Nachbarn in seinen Rechten verletzt, wenn die Behörde das Interesse betroffener Nachbarn an der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gebührend gewichtet und gewürdigt hat. § 31 II und III BauGB verleihen insoweit **Drittschutz** (Decker JA 2024, 529 (533)).

**Achtung:** Bei einer Befreiung von nachbarschützenden Vorschriften haben nachbarliche Rechtsbehelfe bereits Erfolg, wenn die Voraussetzungen des § 31 II BauGB nicht erfüllt sind. Betrifft die Befreiung hingegen eine nicht nachbarschützende Festsetzung, kann ein nachbarlicher Rechtsbehelf nur Erfolg haben, wenn eine reale Beeinträchtigung vorliegt (Kment ÖffBauR I § 21 Rn. 30; Battis/Krautzberger/Löhr BauGB vor § 29 Rn. 63 f. mwN).



- 57 **6. Befreiungen nach § 31 III BauGB.** Um den Wohnungsbau zu fördern wurde mit § 31 III BauGB 2021 ein weiterer Befreiungstatbestand eingeführt, der 2025 erweitert wurde. Die Norm hat nun folgende Voraussetzungen:
- Wohnungsbau ist vorgesehen (zum Begriff des Wohnens → Rn. 15).
  - Die Befreiung ist im Einzelfall („atypischer Sonderfall“ BVerwG NVwZ 2024, 1419 (1422)) oder in mehreren vergleichbaren Fällen unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.
  - Die Gemeinde stimmt der Befreiung zu.
- 58 Im Unterschied zu § 31 II BauGB wird auf die Wahrung der Grundzüge der Planung verzichtet, sodass der neue Befreiungstatbestand geringere Anforderungen hat (BT-Drs. 21/781, 22; OVG Hamburg NVwZ 2021, 1472 (1475); Battis/Krautzberger/Löhr BauGB § 31 Rn. 53; Muckel/Ogorek JA 2021, 881 (887); Scheidler UPR 2021, 127 (131); Schröer/Kümmel NVwZ 2021, 1477 (1478)).
- 59 Die neue Befreiungsmöglichkeit kann etwa für eine Hinterlandbebauung oder die Aufstockung von Wohngebäuden eingesetzt werden, die das bisherige Nutzungsmaß überschreitet (BT-Drs. 21/781, 22; Scheidler UPR 2021, 127 (129)). Erfasst sind ferner die Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden (BT-Drs. 21/781, 22). Skeptiker befürchten, dass die Steuerungswirkung des Bebauungsplans verloren geht und dass dauerhafte Nutzungskonflikte entstehen, wenn etwa Wohnbebauung in Industrie- und Gewerbegebieten zugelassen wird (Breuer NVwZ 2022, 585 (587); Fimpel/Müller ZfBR 2022, 16 (18)).

#### IV. Ermessen

- 60 Die Erteilung einer Ausnahme wie die Erteilung von Befreiungen stehen im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde (BVerwG ZfBR 2003, 260 (261); Scheidler UPR

2021, 127 (128)). Auch bei Vorliegen der Ausnahme- oder Befreiungsvoraussetzungen ist sie **nicht verpflichtet**, die Ausnahme zu erteilen oder von den Festsetzungen des Bebauungsplans **zu befreien**. Allerdings wird für eine Ausübung des Ermessens, wenn die recht detailliert bestimmten Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung gegeben sind, wenig Raum bestehen (VGH München BauR 2011, 1785; OVG Hamburg NVwZ 2021, 1472 (1476); Scheidler UPR 2021, 127 (129); Decker JA 2024, 529 (534); aA Erbguth/Schubert ÖffBauR § 8 Rn. 28a; Fimpel/Müller ZfBR 2022, 16 (18)). Das Ermessen kann sich im Einzelfall auf Null reduzieren, so dass daraus ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung folgt.

Darüber hinaus muss das Ermessen nach allgemeinen Grundsätzen (§ 40 VwVfG) dem Zweck des Gesetzes entsprechend ausgeübt werden; die Entscheidung hat folglich stets einen städtebaulichen Bezug aufzuweisen, um ermessensfehlerfrei zu sein (Decker JA 2024, 529 (531); Battis/Krautzberger/Löhr BauGB § 31 Rn. 43). Indes können auch andere Gesichtspunkte – wie etwa fiskalische Interessen der Gemeinde – für die Entscheidung mitbestimmend sein (BVerwG 56, 71 (77)).

**Beispiel:** Die Absicht einer Gemeinde, einen bestehenden Bebauungsplan zu ändern, kann die Versagung einer Befreiung im Rahmen der Ermessensbetätigung rechtfertigen; es bedarf dann zu seiner Verhinderung keiner Veränderungssperre oder Zurückstellung (BVerwG UPR 2003, 146).

**Wichtig:** Da es sich bei der Entscheidung über die Befreiung um eine Ermessensentscheidung handelt, kann sie – wie die Ausnahme auch – mit Nebenbestimmungen versehen werden (Battis/Krautzberger/Löhr BauGB § 31 Rn. 20, 47). Dies wäre insbes. dann sachgerecht, wenn ohne eine solche Nebenbestimmung die Befreiung verweigert werden müsste.

### Fall 9: Wohnfrieden

Befreiung nach § 31 II Nr. 1 BauGB (Gründe des Gemeinwohls, Erforderlichkeit einer Befreiung, Würdigung nachbarlicher Interessen) 62

#### Sachverhalt

Der E ist Eigentümer eines mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks in der Gemeinde G. Im hinteren Bereich des Grundstücks schließt sich ein im Eigentum der Kommune stehendes Grundstück an. Beide Parzellen liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnfrieden“, der die Liegenschaft des E als reines Wohngebiet und diejenige der Gemeinde als BfG (Baugrundstück für Gemeinbedarf) – Krankenhaus mit Zubehörbauten – ausweist. Mittels einer Baugenehmigung erteilte die Stadt S die Genehmigung zum Neubau von zwei eingeschossigen Wohncontainergebäuden für Asylbewerber sowie eines eingeschossigen Gemeinschaftsgebäudes auf dem gemeindlichen Grundstück. Gleichzeitig gewährte sie eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Dabei weist sie – was zutreffend ist – darauf hin, dass in der Gemeinde ein dringender Wohnbedarf zur Unterbringung dieses Personenkreises bestehe. E ist der Ansicht, die Befreiung genüge nicht den Anforderungen des § 31 II BauGB. Zu Recht?

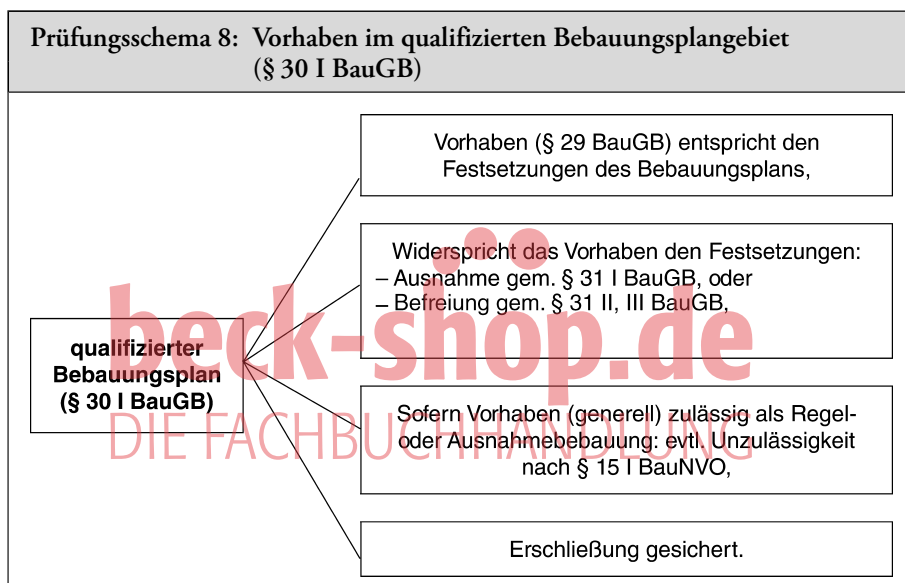
#### Lösung

Die Befreiung könnte ihre rechtliche Grundlage in § 31 II Nr. 1 BauGB finden. Dann müssten Gemeinwohlgründe die Abweichung erfordern. Wohnbedürfnisse sind in der Norm ausdrücklich als Gründe des Allgemeinwohls anerkannt. Dies muss auch für die hier geplante vorübergehende Lösung mit den Wohncontainern gelten.

Zweifelhaft könnte freilich sein, ob diese Gründe die Befreiung auch erfordern. Im Ergebnis ist aufgrund des Fehlens zeitnaher und geeigneter Alternativen die Erforderlichkeit zu bejahen (so auch OVG Münster NVwZ 1992, 187). Die Voraussetzungen gem. § 31 II Nr. 1 BauGB liegen somit vor.

Fraglich ist aber, ob die nachbarlichen Interessen ausreichend berücksichtigt wurden oder der E durch die Ausführung oder Benutzung des genehmigten Vorhabens tatsächlich spürbar in seinem Eigentum beeinträchtigt wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass er bei Planverwirklichung (ohne die Abweichung) unmittelbarer Nachbar einer Krankenhausanlage geworden wäre. Diese hätte intensive Folgewirkungen, wie etwa Krankenwagenverkehr mit Blaulicht und Sirene, Anlieferungen, Besuchsverkehr etc. Demgegenüber dürfte die Errichtung zweier eingeschossiger Wohncontainer zur vorübergehenden Unterbringung von Asylbewerbern weniger störend sein. Im Übrigen sind die Belegungsdichte und der Lebensrhythmus der in einem Heim untergebrachten Bewohner auch keine planungsrechtlich relevanten Gesichtspunkte, da in dem hier relevanten Zusammenhang nur städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden dürfen (s. auch § 15 I BauNVO). Die Änderung der sozialen Zusammensetzung eines Wohnumfeldes ist insoweit baurechtlich nicht relevant, da die bauplanungsrechtlichen Vorschriften keinen „Milieuschutz“ bieten (König/Roeser/Stock BauNVO/Roeser § 15 Rn. 33a mwN). Somit liegt auch keine Verletzung der nachbarlichen Interessen vor. Ermessensfehler sind nicht ersichtlich.

**Ergebnis:** Die Befreiung genügt somit den Anforderungen des § 31 II BauGB.



### C. Abweichungen nach § 246e BauGB (Wohnungsbauturbo)

- 63 Aufgrund des Mangels an bezahlbarem Wohnraum in vielen deutschen Ballungsgebieten (BT-Drs. 21/781, 1; 21/1084, 1; 21/2109, 2; Otto ZfBR 2025, 339 (340); Hellriegel NVwZ 2024, 1719), hat sich der Gesetzgeber 2025 zu einem bis zum 31.12.2030 befristeten Experiment entschlossen, welches den Wohnungsbau durch eine sehr großzügige Möglichkeit, von baurechtlichen Normen abzuweichen, stark fördern soll. Der neue § 246e BauGB geht deutlich über die bereits geschilderten Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus. Abgewichen werden kann nicht nur von den Regeln eines Bebauungsplans, sondern von allen Regeln des BauGB und seiner Verordnungen, also zB auch von dem Erfordernis einen Bebauungsplan aufzustellen (§ 1 III BauGB; Hellriegel NVwZ 2024, 1719), von den Befreiungsvorschriften in § 31 BauGB (Hellriegel NVwZ 2024, 1719 (1720)), von der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, die vom Einfügungsmaßstab des § 34 BauGB festgelegt werden (Otto ZfBR 2025, 339 (340))