

Befreiung für Bauvorhaben in Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt

1. Für Wohnungsbauvorhaben in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a BauGB bestimmt ist, stellt der Befreiungstatbestand nach § 31 Abs. 3 BauGB die gegenüber Absatz 2 der Vorschrift sachlich speziellere Regelung dar.*)

2. Angesichts der auch in der Gesetzesbegründung hervorgehobenen Funktion des hinzugetretenen Befreiungstatbestands nach § 31 Abs. 3 BauGB, die Bindungswirkung der planerischen Konzeption bzw. ihrer Grundzüge bei der Erteilung einer Befreiung gegenüber § 31 Abs. 2 BauGB zu lockern, ist nach dem Willen des Gesetzgebers im Rahmen dieses Merkmals nicht zu betrachten, ob die Grundzüge der Planung berührt werden.*)

OVG Hamburg, Beschluss vom 16.08.2021 - 2 Bs 182/21

BauGB § 31 Abs. 2, 3, § 201a; VwGO § 146 Abs. 4

Problem/Sachverhalt

E ist Eigentümer eines Grundstücks, das in einem allgemeinen Wohngebiet liegt und mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist. Die benachbarten Grundstücke sind als "Sondergebiet Läden" für eingeschossige Ladengeschäfte ausgewiesen. Die Gemeinde erteilt einer kommunalen Wohnungsgesellschaft eine Baugenehmigung für die Neuerrichtung eines fünfgeschossigen Wohnhauses mit 23 Wohnungen auf diesen Grundstücken unter diversen Befreiungen von den Festsetzungen des "Sondergebiets Läden". E wendet sich gegen die Baugenehmigung. Die Befreiung von der Ausweisung als "Sondergebiet Läden" sei am Maßstab von § 31 Abs. 2 BauGB rechtswidrig, weil sie die Grundzüge der Planung berühre.

Entscheidung

Ohne Erfolg! Zwar sieht auch das OVG die Grundzüge der Planung grundsätzlich als betroffen an, da der Plangeber die Nahversorgung der Wohnbevölkerung erkennbar als so wesentlich angesehen hat, dass er sie durch eine Sondergebietsausweisung besonders absichern wollte. Auf der Grundlage des neu eingefügten Befreiungstatbestands nach § 31 Abs. 3 BauGB für Gebiete mit einem **angespannten Wohnungsmarkt** stellen sich diese Befreiungen jedoch als rechtmäßig dar. **§ 31 Abs. 3 BauGB geht Absatz 2** insoweit **als speziellere Norm vor**. Angesichts der Funktion dieses Befreiungstatbestands, die Bindungswirkung der planerischen Konzeption bzw. ihrer Grundzüge bei der Erteilung einer Befreiung gegenüber § 31 Abs. 2 BauGB zu lockern, ist nach dem Willen des Gesetzgebers im Rahmen dieses Merkmals nicht zu betrachten, ob die Grundzüge der Planung berührt werden, so das OVG. Eine Übertragung der Ermessenserwägungen der Gemeinde zu § 31 Abs. 2 BauGB auf Absatz 3 scheidet vorliegend indes aus. Denn die für § 31 Abs. 2 BauGB geltende Feststellung, dass angesichts des dichten Gefüges materieller Tatbestandsvoraussetzungen nur ein geringer Spielraum für die Ermessensausübung verbleibt, lässt sich auf § 31 Abs. 3 BauGB nicht übertragen. Den im Vergleich zu § 31 Abs. 2 BauGB gelockerten materiellen Anforderungen von § 31 Abs. 3 BauGB auf der Tatbestandsseite stehen ein größerer Ermessensspielraum der Baugenehmigungsbehörde bei der Inanspruchnahme dieser Ermächtigungsgrundlage, ein weiterer Kreis ermessensrelevanter städtebaulicher Erwägungen und damit höhere Anforderungen an die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens gegenüber. Dieses Ermessen kann im noch anhängigen Widerspruchsverfahren fehlerfrei ausgeübt werden, so das OVG prognostisch.

Praxishinweis

Durch die gesetzgeberisch gewollte Nichtbeachtung der Grundzüge der Planung könnte dem gemeindlichen Zustimmungserfordernis künftig mehr Gewicht verliehen werden. Zumindest mittelbar erscheinen die Grundzüge der Planung damit gewahrt. Indes besteht aufgrund der verwaltungsinternen Natur der Zustimmung kein direkter Rechtsschutz/-anspruch.

RA und FA für Bau- und Architektenrecht Dr. Christian Kruska, Stuttgart

© id Verlag