

## Für Wohnraum ist die Befreiung von der Nutzung „Läden“ erlaubt

**Öffentliches Recht.** In einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt kann eine Befreiung von der Art der baulichen Nutzung auf Grundlage des § 31 Abs. 3 BauGB rechtmäßig erteilt werden.

*Hamburgisches OVG, Beschluss vom 16. August 2021, Az. 2 BS 182/21*

*Rechtsanwältin  
Sabine Sievers  
von O&P  
Oberthür & Partner*



Quelle: O&P

### DER FALL

Die Antragsteller wenden sich gegen eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Nachbargrundstück. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist dort als „Sondergebiet Läden, eingeschossige, geschlossene Bauweise“ ausgewiesen mit einer Baugrenzenfestsetzung und maximaler Traufhöhe

von 4,50 m. Die Bauaufsichtsbehörde hat der Bauherrin eine planungsrechtliche Befreiung von der Art der baulichen Nutzung „Läden“ und die Genehmigung für den Bau eines Wohnhauses mit 20 Wohnungen erteilt. Das Hamburgische OVG hat die Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB bestätigt.

### DIE FOLGEN

Das Hamburgische OVG geht davon aus, dass die Befreiung von der festgesetzten Laden- zugunsten einer Wohnnutzung durch die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage des Befreiungstatbestands nach § 31 Abs. 3 BauGB rechtmäßig erteilt werden kann. Nach dieser Vorschrift, die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz hinzugetreten ist, kann in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt im Einzelfall von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden. Die Befreiung

muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Dies gilt auch, wenn die jeweilige planerische Festsetzung – hier die Art der baulichen Nutzung – einen Grundzug der Planung darstellt. Erforderlich ist, dass eine wirksame Verordnung auf Grundlage des § 201 a BauGB vorliegt, nach der das Gebiet, in dem das Vorhabengrundstück liegt, als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt ist.

### WAS IST ZU TUN?

Für die anwaltliche Beratungstätigkeit hat diese Entscheidung einen positiven und einen negativen Effekt: Nachbarwidersprüchen, auch wegen Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs, wird nur in seltensten Fällen Erfolg beschieden sein im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes. Bei Wohnungsbauvorhaben kann man Bauherren durchaus dazu raten, Befreiungen für das Maß der baulichen Nutzung großzügig unter Hinweis auf § 31 Abs. 3 BauGB zu beantragen, also

z.B. mehrere Geschosse, die Überschreitung von Baugrenzen, eine höhere Grund- und Geschossflächenzahl. Bei der Formulierung des Antrags sollte daher bei der Grundlagenermittlung geprüft werden, ob das Vorhabengrundstück in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Für eine Befreiung gilt: Es muss sich um einen Einzelfall handeln, und die Befreiung muss mit öffentlichen Belangen sowie mit nachbarlichen Interessen vereinbar sein. (redigiert von Anja Hall)