

## Für Wohnen kann im Einzelfall vom B-Plan abgewichen werden

**Öffentliches Recht.** Die Befreiung von den Vorgaben des B-Plans setzt in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt das Vorliegen eines Einzelfalls voraus.

*VG Köln, Urteil vom 23. August 2024, Az. 8 K 6380/21*

*Rechtsanwältin  
Ina Lompa  
von GTW*



Quelle: GTW

### DER FALL

Die Klägerin beantragte die Genehmigung zum Bau von Reihenhäusern im rückwärtigen Teil eines zur Straße hin bereits bebauten Grundstücks. Der Antrag wurde mit der Begründung abgelehnt, das Vorhaben entspreche nicht den im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien. Das Verwaltungsgericht sprach der Klägerin einen Anspruch auf Erteilung einer Befreiung vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 3 BauGB zu, mit der dies in Gebieten mit

angespanntem Wohnungsmarkt erstmals explizit geregelt wird. Voraussetzung dafür ist ein Einzelfall. Grundstücksbezogene Besonderheiten dürften daher nicht bei einer erheblichen Anzahl anderer Grundstücke gegeben sein. Im entschiedenen Fall lag ein Sonderfall vor, da nur für wenige Grundstücke Baulinien festgesetzt waren.

### DIE FOLGEN

Das VG Köln folgt der neuesten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, dessen Urteil vom 24. April 2024 (Az. 4 C 2.23) mit dem Erfordernis des atypischen Sonderfalls strenge Anforderungen an die Befreiung in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt stellt. Im Vergleich zu einem weiten Verständnis der Norm werden die Fälle, in denen ein Wohnungsbau in besagten Gebieten möglich ist, deutlich verringert. Da die Förderung des Wohnungsbaus

aber gerade der Sinn des § 31 Abs. 3 BauGB ist, scheint die restriktive Auslegung dem Zweck der Norm zuwiderzulaufen. Den in Bebauungsplänen festgesetzten Planungen würde durch eine ausufernde Befreiungserteilung unter Anwendung von § 31 Abs. 3 BauGB praktisch die Wirkung genommen, wenn in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt an nahezu jeder Stelle neue Wohngebäude errichtet werden könnten.

### WAS IST ZU TUN?

Bauherren wird durch die mit § 31 Abs. 3 BauGB geschaffene Befreiungsmöglichkeit die Erlangung einer Genehmigung für Wohnungsbau in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt erheblich erleichtert. Nach der Regelung kann selbst dann eine Befreiung erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung berührt sind. Bei der Stellung eines Befreiungsantrags sollte jedoch darauf geachtet werden, dass der Einzelfallcharakter der geplanten

Maßnahme begründet wird. Dafür ist zu unterscheiden, ob im Gebiet des Bebauungsplans weitere Grundstücke mit vergleichbaren Merkmalen liegen, oder ob das Grundstück, auf dem das Bauvorhaben geplant ist, eine Sonderstellung einnimmt.

(redigiert von Monika Hillemacher)