

FAQ zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Stand: April 2026

D. Abweichungen, § 34 Abs. 3b BauGB

Lfd. Nr.	Frage	Antwort
D1	Was ist der Unterschied zwischen § 34 Abs. 3a BauGB und § 34 Abs. 3b BauGB?	Beide Normen ermöglichen im unbeplanten Innenbereich vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB abzuweichen. Während § 34 Abs. 3a BauGB allerdings Maßnahmen im Bestand betrifft, bezieht sich § 34 Abs. 3b BauGB auf die Errichtung eines Wohngebäudes. Das Erfordernis der städtebaulichen Verträglichkeit, wie es § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 2 BauGB verlangt, gilt beim neuen § 34 Abs. 3b BauGB nicht. Aufgrund des stärkeren Eingriffs in die kommunale Planungshoheit bedarf es für Abweichungen nach § 34 Abs. 3b BauGB zwingend einer Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB, während für Abweichungen nach § 34 Abs. 3a BauGB ein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB "ausreicht".
D2	Gibt es Fälle, in denen § 34 Abs. 3a und Abs. 3b BauGB im unbeplanten Innenbereich keine Anwendung finden?	Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der typisierend in der BauNVO geregelten Baugebiete (sog. faktisches Baugebiet), findet hinsichtlich der Zulässigkeit nach der Art der Nutzung § 31 BauGB entsprechende Anwendung (§ 34 Abs. 2 Hs. 2 BauGB).
D3	Wovon kann über § 34 Abs. 3a und Abs. 3b BauGB abgewichen werden?	Nach § 34 Abs. 3a und Abs. 3b BauGB kann im unbeplanten Innenbereich vom grundsätzlichen Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) abgewichen werden. Dies gilt für alle der hierbei maßgeblichen Kriterien, d.h. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche. Nicht erfasst werden hingegen die übrigen Voraussetzungen einer planungsrechtlichen Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich, insbesondere das Erfordernis einer gesicherten Erschließung.
D4	Werden von § 34 Abs. 3b BauGB auch Erweiterung, Änderung, Erneuerung oder Nutzungsänderung bestehender Gebäude zur Schaffung von Wohnraum erfasst?	Die Abweichungsmöglichkeit des § 34 Abs. 3b BauGB ist ausdrücklich auf die Errichtung eines Wohngebäudes beschränkt. Für Maßnahmen im Bestand kommt jedoch die Zulassung von Abweichungen nach § 34 Abs. 3a BauGB in Betracht, sofern die dortigen Anforderungen erfüllt sind.
D5	§ 34 Abs. 3b BauGB ist nicht auf Einzelfälle beschränkt, sondern kann auch " in mehreren vergleichbaren Fällen " Anwendung finden. Was ist hierunter zu verstehen?	Mehrere vergleichbare Fälle liegen vor, wenn sich eine Mehrzahl von Bauvorhaben mit gleichgelagerter Abweichungslage einstellen kann. Eine Vergleichbarkeit in diesem Sinne kann grundsätzlich nur angenommen werden, wenn für mehrere Vorhaben dasselbe Prüfprogramm hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche anfällt. Dies ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mittels Prognose zu beurteilen. Die Entscheidung über eine Abweichung nach § 34 Abs. 3b BauGB ergeht jedoch jeweils in einem konkreten Genehmigungsverfahren in Bezug auf ein ganz bestimmtes Einzelvorhaben. Eine Abweichungsentscheidung für etwaig künftige Vorhaben ist hiermit nicht verbunden.

D6	Was ist unter " öffentlichen Belangen " i.S.d. § 34 Abs. 3b BauGB, mit denen die Abweichung vereinbar sein muss, zu verstehen?	Bei der Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs der "öffentlichen Belange" kann als Orientierungshilfe auf § 1a BauGB und den Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB zurückgegriffen werden, der eine nicht abschließende Auflistung in Betracht kommender Belange enthält. Maßgeblich ist jedoch eine eingehende Prüfung im jeweiligen Einzelfall.
D7	Sind bei der Prüfung der Vereinbarkeit mit den " öffentlichen Belangen " auch städtebauliche Vorstellungen zu betrachten?	Städtebauliche Aspekte gehören nicht zu den von der Bauaufsicht zu prüfenden öffentlichen Belangen, sondern sind durch die Gemeinde im Rahmen ihrer Entscheidung über die Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung nach § 36a BauGB zu würdigen. Denn das Erfordernis der gemeindlichen Zustimmung soll die kommunale Planungshoheit bei Abweichungsentscheidungen nach § 34 Abs. 3b BauGB zur Geltung bringen und dient insofern (auch) der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
D8	Was meint die in § 34 Abs. 3b BauGB vorgesehene Würdigung nachbarlicher Interessen ?	Die Forderung nach einer Würdigung nachbarlicher Interessen ist als Verweis auf das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot zu verstehen. Danach darf sich auch eine nach § 34 Abs. 3b BauGB zuzulassende Abweichung unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit betroffener Dritter, der Intensität ihrer Beeinträchtigung und der Interessen des Bauherrn nicht als unzumutbar erweisen. Hier können beispielsweise Immissionskonflikte, eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder Bestands-/ Entwicklungsinteressen vorhandener Gewerbebetriebe eine Rolle spielen.
D9	Wer prüft, ob die Befreiung nach § 34 Abs. 3b BauGB " unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar " ist?	Die Prüfung der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 34 Abs. 3b BauGB obliegt der Baugenehmigungsbehörde, die ein Vorhaben unter Zulassung einer Abweichung genehmigen will.
D10	Müssen auch Abweichungen nach § 34 Abs. 3b BauGB städtebaulich vertretbar sein?	Die städtebauliche Verträglichkeit wird tatbestandlich zwar lediglich für Abweichungen nach § 34 Abs. 3a BauGB verlangt, nicht hingegen für solche nach § 34 Abs. 3b BauGB. Auch bei Abweichungen nach § 34 Abs. 3b BauGB spielen jedoch städtebauliche Gesichtspunkte eine Rolle, namentlich über das Erfordernis der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB. Denn diese soll die Vereinbarkeit mit den gemeindlichen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sicherstellen.
D11	Welche Auswirkungen haben Abweichungen nach § 34 Abs. 3a und Abs. 3b BauGB auf die Eigenart der näheren Umgebung i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB?	Da es bei der für eine Zulässigkeit von Vorhaben im unbepflanzten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB maßgeblichen Eigenart der näheren Umgebung auf die tatsächlichen Verhältnisse ankommt, können sich auch Abweichungen nach § 34 Abs. 3a und Abs. 3b BauGB hierauf auswirken. Denn sind die mit entsprechenden Abweichungen zugelassenen Vorhaben verwirklicht, können sie die Eigenart der näheren Umgebung prägen und dergestalt den Zulässigkeitsmaßstab für künftige Bauvorhaben verändern. Dies gilt insbesondere im Fall weitreichender und wiederholter Abweichungen "in mehreren vergleichbaren Fällen", bei denen nicht mehr vom Entstehen bloßer nicht maßstabsbildender Fremdkörper ausgegangen werden kann. Derart mögliche Folgewirkungen sollte die Gemeinde bei ihrer Entscheidung über die Erteilung oder Verweigerung ihrer Zustimmung nach § 36a BauGB bedenken.