Freie Hansestadt Bremen

Abweichungen von baurechtlichen Anforderungen, von Festsetzungen eines Bebauungsplans bzw. einer städtebaulichen Satzung oder von Regelungen der Baunutzungsverordnung beantragen

Wenn Ihr (Bau-)Vorhaben von baurechtlichen Vorschriften abweicht, müssen Sie die Zulassung der Abweichung beantragen. Dies gilt auch für Abweichungen von Vorschriften, die nicht im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Basisinformationen

Wenn Ihr (Bau-)Vorhaben von baurechtlichen Vorschriften abweicht, z. B.

a) von den Festsetzungen eines Bebauungsplans,

b) einer städtebaulichen Satzung,

c) der Baunutzungsverordnung,

d) der Bremischen Landesbauordnung oder

e) von Rechtsvorschriften auf Grundlage der Bremischen Landesbauordnung,

müssen Sie die Zulassung der Abweichung, Ausnahme oder Befreiung gesondert beantragen und diese begründen.

Dies gilt sowohl für genehmigungspflichtige als auch für genehmigungsfreie und verfahrensfreie Bauvorhaben. Auch wenn die Vorschriften, von denen abgewichen werden soll, nicht im Genehmigungsverfahren geprüft werden, muss trotzdem eine "isolierte" Zulassung beantragt werden. Die untere Bauaufsichtsbehörde kann Ihnen dann unter bestimmten Voraussetzungen eine Zulassung für eine Abweichung, eine Ausnahme oder Befreiung erteilen.

Voraussetzungen

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach § 31 Absatz 2 des Baugesetzbuchs befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt und

a) Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder

b) die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder

c) die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und

gemäß § 31 des Baugesetzbuchs auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Eine Ausnahme von baurechtlichen Vorschriften (Festsetzungen eines Bebauungsplans oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder von Regelungen der Baunutzungsverordnung) kann zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen ist.

Eine Abweichung vom Bauordnungsrecht nach Bremischer Landesbauordnung und örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage der Bremischen Landesbauordnung kann zugelassen werden, wenn diese mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (insbesondere den allgemeinen Anforderungen des § 3 der Bremischen Landesbauordnung). Dabei ist auch der Zweck der jeweiligen Anforderung, von der abgewichen soll, zu berücksichtigen und die öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange zu würdigen.

Ablauf

Abweichungen von baurechtlichen Anforderungen, Festsetzungen eines Bebauungsplans, einer städtebaulichen Satzung oder von Regelungen der Baunutzungsverordnung Zulassung beantragen Sie online oder schriftlich.

Online-Beantragung

- Über den Online-Dienst können Sie Anträge in digitaler Form stellen.
- Nach erfolgreicher Anmeldung über ein Nutzerkonto werden Sie Schritt für Schritt durch das Formular geführt.
- Halten Sie die erforderlichen Anlagen zu Ihrem Antrag zum Upload bereit.
- Nach Einreichen Ihres Antrags erhalten Sie eine Eingangsbestätigung.
- Die Kommunikation zu Ihrem Antrag mit der Behörde soll vollständig über den Online-Dienst erfolgen.

    - Im Online-Dienst haben Sie dafür die Möglichkeit, Nachrichten zu übermitteln und zu empfangen. Die Entscheidung der Behörde wird ebenfalls in elektronischer Form über den Online-Dienst bekannt gegeben.
  - Weitere Informationen erhalten Sie direkt im Online-Dienst.

Schriftlich

  - Sie stellen den Antrag in Textform mit dem veröffentlichten Formular. Fügen Sie die erforderlichen Bauvorlagen hinzu.
  - Reichen Sie die Antragsunterlagen bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde ein. Fehlen Unterlagen oder bestehen sonstige Unklarheiten, werden Sie aufgefordert diese Genehmigungshemmnisse zu beheben. Reichen Sie in diesem Fall die fehlenden oder angepassten Unterlagen und/oder die Klarstellung ein.

Die untere Bauaufsichtsbehörde prüft Ihren Antrag und beteiligt die Gemeinde und diejenigen Stellen, deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über Ihren Antrag vorgeschrieben ist oder ohne deren Stellungnahme die beantragte Abweichung, Ausnahme oder Befreiung nicht beurteilt werden kann. Abschließend erhalten Sie einen Bescheid.

Die Zulassung von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen ist gebührenpflichtig.

Benötigte Unterlagen

  - Erläuterungen zu den benötigten Unterlagen

    Der Antrag auf Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen ist unter Verwendung des amtlichen Bauantragsformulars der obersten Bauaufsichtsbehörde unter Anträge & Formulare - Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (bremen.de) öffentlich bekannt gemachten Bauantragsformulars zu stellen. Den Link finden Sie unter "Weitere Informationen".

    Zusätzlich sind diejenigen Bauvorlagen vorzulegen, die zur Beurteilung der Anträge auf Zulassung von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen nach § 67 Absatz 2 Satz 2 der Bremischen Landesbauordnung bei verfahrensfreien Vorhaben und für die Genehmigungsfreistellung erforderlich sind.

Zuständige Stellen

  - **Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung | Abteilung 6 Stadtplanung/Bauordnung (Bremen Stadt)**

    - +49 421 361 0
    - Contrescarpe 72, 28195 Bremen
    - Website

    - office@bau.bremen.de

- **Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung I Stadtplanung, Bauordnung Nord (Bauamt Bremen-Nord)**

    - +49 421 361-18666
    - Gerhard-Rohlfs-Straße 62, 28757 Bremen
    - Website
    - bbn.office@bau.bremen.de

- **Bauordnungsamt**

    - +49 471 590 2832
    - Fährstraße 20, 27568 Bremerhaven
    - bauordnungsamt@magistrat.bremerhaven.de

Online Services

- **Abweichungen, Ausnahmen und Befreiung von baurechtlichen Vorschriften online**

Formulare

- **Formular Antrag auf Abweichung (pdf, 182.5 KB)**

- **Anträge & Formulare der Bauaufsichtsbehörde**

Gebühren / Kosten

Die Höhe der Gebühr richtet sich nach § 1 der Kostenverordnung Bau, den Tarifziffern 101.15 bis 101.17 und ist abhängig von der Art der beantragten Abweichung.

Fristen & Bearbeitungsdauer

Welche Fristen sind zu beachten?

Entsprechend § 73 Absatz 1 der Bremischen Landesbauordnung erlöschen die Genehmigungen auf Zulassung von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen ist.

Wie lange dauert die Bearbeitung?

Die untere Bauaufsichtsbehörde soll entsprechend § 69 Absatz 3 der Bremischen Landesbauordnung innerhalb von zwölf Wochen über den Antrag entscheiden, nachdem die Vollständigkeit des Antrags bestätigt wurde.

Rechtsgrundlagen

- Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- § 1 Kostenverordnung Bau (BauKostV)
- Bremische Bauvorlagenverordnung (BremBauVorlV)
- Bremisches Gebühren- und Beitragsgesetz (BremGebBeitrG)

Weitere Informationen

- Planen & Bauen in Bremen
- Infos für Bauherrn der Architektenkammer Bremen
- Übersicht über die landesrechtlichen und kommunalen Rechtsgrundlagen
- Bautätigkeitsstatistik Online

Aktualisiert am 05.11.2025