



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Amt für Bauordnung und Hochbau

F A Q ¹
zu § 69 HBauO – Abweichungen

Fassung vom 14.09.2024

Inhaltsverzeichnis

Was ist unter einer bauordnungsrechtlichen Abweichung zu verstehen?	2
In welcher Form ist eine bauordnungsrechtliche Abweichung zu beantragen?	2
Wie wird mit fehlenden oder nicht prüffähigen Abweichungsanträgen umgegangen?	2
Wann dürfen Abweichungen im Bauordnungsrecht zusammengefasst werden?	3
Wie ist ein bauordnungsrechtlicher Abweichungstatbestand zu formulieren?	3
Welche Informationen muss ein bauordnungsrechtlicher Abweichungsantrag mindestens beinhalten?	4

¹ Frequently asked questions = häufig gestellte Fragen

Was ist unter einer bauordnungsrechtlichen Abweichung zu verstehen?

Eine bauordnungsrechtliche Abweichung nach § 69 HBauO liegt vor und ist zu beantragen, wenn eine Anforderung der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) nicht eingehalten werden kann oder wenn auf die Einhaltung einer Anforderung der HBauO verzichtet werden soll. Dies gilt auch für Vorschriften, die aufgrund der HBauO erlassen worden sind (§ 81 HBauO), wie beispielsweise die Garagen- oder Verkaufsstättenverordnung. Dabei kann nur von materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechts abgewichen werden, wie zum Beispiel von der erforderlichen Tiefe einer Abstandsfläche oder von der Anforderung an eine bestimmte erforderliche Feuerwiderstandsfähigkeit².

Für die Erteilung einer Abweichung muss mindestens eine der unter § 69 Absatz 1 Nr. 1 bis 3 HBauO genannten Voraussetzungen zutreffen und das jeweilige Schutzziel der Norm erreicht und nachgewiesen werden.

Es bedarf auch eines Abweichungsantrages nach § 69 HBauO, wenn eine Technische Baubestimmung, wie zum Beispiel die MIndBauRL erleichternde Anforderungen zu Vorschriften der HBauO enthält, die HBauO aber nicht eingehalten wird - [siehe FAQ zu § 81a HBauO](#).

Eine Abweichung von einem Schutzziel nach den §§ 3 und 17 HBauO oder von einer Grundanforderung (siehe jeweils Absatz 1 der Paragraphen zu materiellen Anforderungen) ist nicht möglich. Auch sind Abweichungen von Begriffen und formellen Anforderungen nicht möglich, wie beispielsweise eine Abweichung vom Anwendungsbereich der Bauordnung (§ 1 HBauO), von der Gebäudeklasse (§ 2 Abs. 3 HBauO) oder von den Verfahrensgrundsätzen (§§ 59 ff. HBauO).

Stand: 20.08.2024

In welcher Form ist eine bauordnungsrechtliche Abweichung zu beantragen?

Eine bauordnungsrechtliche Abweichung ist digital über den Onlineantrag 2.0 entweder im Rahmen eines digitalen Baugenehmigungsverfahrens oder im Falle eines ansonsten verfahrensfreien Vorhabens (nach § 60 HBauO) gesondert zu beantragen. Das bisher veröffentlichte Abweichungsformular wird nicht mehr benötigt. Abweichungen werden nun über Einträge im Online-Dienst eingereicht - Anleitung siehe [Flyer](#) (Stand 21.09.2023 Seite 16) zum „Bauantrag 2.0“.

Infoseite: [Digitales Baugenehmigungsverfahren \(hamburg.de\)](https://www.hamburg.de/digitales-baugenehmigungsverfahren)

Stand: 14.10.2024

Wie wird mit fehlenden oder nicht prüffähigen Abweichungsanträgen umgegangen?

Wenn ein Abweichungsantrag fehlt oder mangelhaft und dadurch nicht prüffähig ist (z. B. bei fehlenden, unvollständigen oder widersprüchlichen Angaben), ist dieser entsprechend § 70 Abs. 3 HBauO von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde nachzufordern.

Eine Änderung eines Abweichungstatbestandes als Korrektur im Rahmen der Antragsprüfung ist nur mit dem Einverständnis des Antragstellenden möglich. Die Änderung muss entsprechend dokumentiert und vom Antragstellenden bestätigt werden.

Stand: 20.08.2024

² vgl. Kommentar zur Hamburgischen Bauordnung von Alexejew, § 69 HBauO, Rn 8.

Wann dürfen Abweichungen im Bauordnungsrecht zusammengefasst werden?

Sofern Abweichungen sich infolge identischer Tatbestände mehrfach ergeben, z. B. weil es sich aufgrund der Geometrie des beantragten Bauvorhabens um Abweichungen in sogenannten Regelgeschossen handelt und sich der Sachverhalt inhaltsgleich in den weiteren Geschossen wiederholt, ist das Zusammenfassen der Abweichungen in einem Abweichungsantrag möglich.

Stand: 20.08.2024

Wie ist ein bauordnungsrechtlicher Abweichungstatbestand zu formulieren?

Zunächst muss der Abweichungstatbestand unter Angabe der Rechtsgrundlage konkret auf ein Vorhaben bezogen formuliert werden. Eine pauschale Formulierung des Abweichungstatbestandes, in dem lediglich der betreffende Gesetzes- bzw. Verordnungstext zitiert wird, ist nicht ausreichend.

Der Sachverhalt muss eindeutig, einzelfallbezogen und nachvollziehbar beschrieben werden. Dazu sind Angaben, wie beispielsweise die Lage des Bauteils bzw. des Sachverhaltes mit Geschoss- und Achsangaben (als Verortung) sowie gegebenenfalls Angaben zu Maßen und zur Anzahl erforderlich. Zudem ist die entsprechende erforderliche Anforderung des Gesetzes/Verordnung, von der abgewichen werden soll, eindeutig im Abweichungstatbestand zu benennen.

Eine konkrete Ausformulierung ist sowohl für die Prüfung als auch für die eindeutige Nachvollziehbarkeit der Entscheidung, für die Dokumentation und die Rechtsverbindlichkeit erforderlich.

Im folgenden werden **Beispiele** für *mangelhaftbeschriebene Abweichungstatbestände* jeweils eindeutig und nachvollziehbar umformuliert:

„für das Unterschreiten der Abstandsfläche nach § 6 HBauO“

- „für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe der Südfassade von 4 m um 0,40 m auf 3,60 m (§ 6 Abs. 5 HBauO)“

„Carport im Vorgarten (§ 9 HBauO)“

- „für die Errichtung eines Carports mit den Abmessungen L/B/H = 9,00 m/ 3,00 m/ 2,65 m im Vorgarten eines Einfamilienhauses (§ 9 Abs. 2 HBauO).“

„für den Verzicht auf die Herstellung feuerbeständiger Decken (§ 29 HBauO)“

- „für die Herstellung einer feuerhemmenden Decke anstatt einer feuerbeständigen Decke über dem Erdgeschoss (§ 29 Abs. 1 Nr. 1 HBauO)“

„für die Überschreitung der Rettungsweglängen nach § 33 HBauO“

- „für die Überschreitung der maximal zulässigen Rettungsweglänge von 35 m um 1,5 m auf 36,5 m in Achse B-D/4-9 der Arztpraxis im Erdgeschoss (§ 33 Abs. 2 HBauO)“

„für den Verzicht auf die Ausbildung notwendiger Flure (§ 34 HBauO)“

- „für den Verzicht auf die Ausbildung eines notwendigen Flures in der Büronutzung NE 4 in Achse A/1 im 3. Obergeschoss (§ 34 Abs. 1 HBauO)“

Stand: 20.08.2024

Welche Informationen muss ein bauordnungsrechtlicher Abweichungsantrag mindestens beinhalten?

Ein Abweichungsantrag ist gemäß § 69 Abs. 2 HBauO zu begründen. Von Seiten des Antragstellers ist darzulegen, weshalb von der bauordnungsrechtlichen Vorschrift abgewichen werden soll oder muss.

Hierzu sind zunächst der Zweck der jeweiligen Anforderung oder das betreffende Schutzziel zu berücksichtigen (siehe § 17 HBauO und gegebenenfalls die Grundanforderung in Absatz 1 des betreffenden Paragraphen).

In der Begründung zur Abweichung ist vom Antragstellenden (§ 54 HBauO) bzw. seinem Entwurfsverfassenden (§ 55 HBauO) der Sachverhalt zu erläutern und einzuschätzen, um der Behörde die Möglichkeit zu geben, eine Abwägung vorzunehmen und eine Ermessensentscheidung treffen zu können.

Die Angaben müssen immer konkret auf das Vorhaben bezogen sein. Der bloße Verweis auf eine Seitenzahl eines weiteren Dokumentes bzw. einer Bauvorlage ist nicht ausreichend. Der Sachverhalt muss eindeutig nachvollziehbar und problemlos in den Bauvorlagen (z. B. Architekten- oder Brandschutzplan) mit entsprechender Angabe zur Lage auffindbar sein.

Bei der Änderung von Bestandsbauten sind darüber hinaus Aussagen zur Genehmigungslage (Angaben zu erteilten Bescheiden und relevanten Inhalten) zu treffen. Gegebenenfalls sind Brandschutzqualitäten relevanter vorhandener Bauteile zu benennen oder fachlich zu bewerten.

Für die Abweichung sind geeignete und vorhabenbezogene Kompensationsmaßnahmen zu benennen, die die Gleichwertigkeit mit den rechtlichen Vorgaben herstellen bzw. die Einhaltung des schutzzielbezogenen Zwecks der jeweiligen Anforderung gewährleisten.

Es ist außerdem darauf zu achten, dass in diesem Zusammenhang planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Aspekte unabhängig voneinander betrachtet und nicht miteinander vermischt werden. So ist es nach § 69 HBauO irrelevant, ob eine Garage im Vorgarten eines Wohngebietes (bauordnungsrechtliche Abweichung von § 9 Abs. 2 HBauO) nach § 31 Abs. 2 BauGB städtebaulich vertretbar ist (Planungsrecht). Hier ist nur die Begründung maßgeblich, inwiefern die Abweichung bauordnungsrechtlich vertretbar ist.

Zusammenfassung der erforderlichen Angaben:

- konkrete Formulierung des Abweichungstatbestandes mit Rechtsgrundlage
- Begründung der Abweichung mit
 - Erläuterung des Sachverhaltes bezogen auf das konkrete Bauvorhaben
 - Verortung / Lage mit Geschoss- und Achsangaben, ggf. Anzahl- und Maßangaben
 - Erklärung, warum die Anforderung nicht erfüllt werden kann oder soll
 - Benennung der jeweiligen Anforderung / des jeweiligen Schutzziels
 - bei Bestand: Information zur Genehmigungslage
 - Nachweis der Eignung geplanter Kompensationsmaßnahmen

Beispiel einer möglichen bauordnungsrechtlichen Abweichung nach § 69 Absatz 1 HBauO

- **für die Überschreitung des nach § 28 Abs. 2 Nr. 2 HBauO maximal zulässigen Brandwandabstandes von 40 m um 3 m auf insgesamt 43 m im westlichen Brandabschnitt 1 zwischen den Achsen A und F aller Geschosse.**

Begründung

Der Abstand zwischen den Brandwänden in den Achsen A und F des geplanten Mehrfamilienhauses beträgt 43 m und überschreitet somit den maximal zulässigen Abstand von 40 m. Die Überschreitung von 3 m ist der Grundstücksgeometrie geschuldet. Mit der Planung soll das Grundstück so gut wie möglich genutzt werden, um Wohnfläche zu schaffen. Die Einhaltung des maximal zulässigen Abstandes wäre unverhältnismäßig und würde zu unnötigen Zwängen führen. Die Überschreitung hat in diesem Fall keine negativen Auswirkungen auf eine Brandausbreitung. Die Brandabschnittsfläche von ca. 580 m² beträgt deutlich weniger als das nach § 28 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 HBauO maximal mögliche Flächenmaß von 1.600 m².

Das Schutzziel, eine Brandausbreitung auf das benachbarte Gebäude und den östlich angrenzenden Brandabschnitt 2 ausreichend lange zu verhindern, wird durch die Unterteilung des Brandabschnitts in kleinteilige, brandschutztechnisch abgetrennte Teilnutzungseinheiten mit feuerbeständigen Trennwänden erreicht. Diese Maßnahmen werden als geeignete Kompensation bewertet, weil dadurch die Gefahr einer Brandausbreitung auf den anderen Brandabschnitt ausreichend lange verhindert wird.

Auch das Schutzziel wirksamer Löscharbeiten ist erfüllt: Das Gebäude ist von mehreren Seiten direkt von der Straße aus für die Feuerwehr erreichbar. Die Eindringtiefe für die Feuerwehr im Rahmen der Löscharbeiten ist aufgrund der geringen Gebäudetiefe von höchstens 13 m in diesem Zusammenhang ebenfalls positiv zu bewerten. Der von der Abweichung betroffene Brandabschnitt 1 bleibt somit in seiner Ausdehnung für den Löschangriff der Feuerwehr beherrschbar.

Hinweis zu o.g. Beispiel:

Das Beispiel dient zur Veranschaulichung und ist hinsichtlich der Formulierungen und des Inhalts für die Beantragung von Abweichungen nach § 69 HBauO ausschließlich exemplarisch zu verstehen. Ob die Anforderungen zur Erteilung einer Abweichung nach § 69 HBauO hinreichend erfüllt sind, beurteilt in jedem Einzelfall die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Stand: 20.08.2024