

FAQ zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Stand: April 2026

A. Allgemeines, Übergreifendes

Lfd. Nr.	Frage	Antwort																																								
A1	Gibt es eine Rangfolge der im BauGB vorgesehenen Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau?	Die verschiedenen Abweichungs- und Befreiungsmöglichkeiten in § 31, § 34 und § 246e BauGB stehen grundsätzlich unabhängig nebeneinander und können angewendet werden, ohne dass es darauf ankommt, ob auch ein anderer Tatbestand greifen würde. Mit Blick auf die unterschiedlichen Anforderungen kann es sich - unter Berücksichtigung auch des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes - jedoch anbieten, stufenweise zu prüfen und insbesondere erst dann auf § 246e BauGB zurückzugreifen, wenn eine Zulassung auch mit Ausnahmen/Befreiungen nach § 31 BauGB bzw. einem Abweichen nach § 34 Abs. 3a, Abs. 3b BauGB nicht möglich ist. Zu beachten ist jedoch, dass Befreiungen nach § 31 BauGB gesondert beantragt werden müssen (§ 67 Abs. 2 BbgBO). Ist ein Vorhaben bereits auf Grundlage der allgemeinen Zulässigkeitsregelungen (§ 30, § 34 Abs. 1 und 2, § 33, § 35 BauGB) zulässig, bedarf es von vorherein keines Rückgriffs auf die Abweichungs- und Befreiungsmöglichkeiten.																																								
A2	In welchen (planungsrechtlichen) Bereichen können die neuen Instrumente der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB Anwendung finden?	<p>Der räumliche Anwendungsbereich der Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten ist abhängig von der jeweiligen Norm. Während § 34 Abs. 3b BauGB auf den unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) beschränkt ist, kann § 246e BauGB in sämtlichen planungsrechtlichen Bereichen Anwendung finden, d.h. im Geltungsbereich eines (in Aufstellung befindlichen) Bebauungsplans (§§ 30, 33 BauGB) ebenso wie im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und im Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Befreiungsmöglichkeit des § 31 Abs. 3 BauGB ist zwar grundsätzlich auf Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) bezogen, findet im unbeplanten Innenbereich ausweislich § 34 Abs 2 Hs 2 BauGB jedoch bei Vorliegen eines faktischen Baugebietes in Bezug auf die Art der Nutzung entsprechende Anwendung.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Norm</th> <th>Inhalt</th> <th>§ 30 BauGB Geltungsbereich Bebauungsplan</th> <th>§ 34 BauGB unbeplanter Innenbereich</th> <th>§ 35 BauGB Außenbereich</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>§ 31 Abs. 1 BauGB</td> <td>Zulassung von Ausnahmen vom Bebauungsplan</td> <td>X</td> <td>X <i>(bei faktischen Baugebieten i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB bzgl. Art der Nutzung)</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>§ 31 Abs. 2 BauGB</td> <td>Befreiung vom Bebauungsplan (unter Wahrung der Grundzüge der Planung)</td> <td>X</td> <td>X <i>(bei faktischen Baugebieten i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB bzgl. Art der Nutzung)</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>§ 31 Abs. 3 BauGB</td> <td>Befreiung vom Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus (abseits der Grundzüge der Planung)</td> <td>X</td> <td>X <i>(bei faktischen Baugebieten i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB bzgl. Art der Nutzung)</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>§ 33 BauGB</td> <td>Vorhabenzulassung während der Planaufstellung</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>§ 34 Abs. 3a BauGB</td> <td>Abweichen vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich (Maßnahmen im Bestand)</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>§ 34 Abs. 3b BauGB</td> <td>Abweichen vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich (Errichtung Wohngebäude)</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>§ 246e BauGB</td> <td>Abweichen von planungsrechtlichen Regelungen zugunsten des Wohnungsbaus</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X <i>(in räumlichem Zusammenhang mit nach §§ 30, 34 BauGB zu beurteilenden Flächen)</i></td> </tr> </tbody> </table>	Norm	Inhalt	§ 30 BauGB Geltungsbereich Bebauungsplan	§ 34 BauGB unbeplanter Innenbereich	§ 35 BauGB Außenbereich	§ 31 Abs. 1 BauGB	Zulassung von Ausnahmen vom Bebauungsplan	X	X <i>(bei faktischen Baugebieten i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB bzgl. Art der Nutzung)</i>		§ 31 Abs. 2 BauGB	Befreiung vom Bebauungsplan (unter Wahrung der Grundzüge der Planung)	X	X <i>(bei faktischen Baugebieten i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB bzgl. Art der Nutzung)</i>		§ 31 Abs. 3 BauGB	Befreiung vom Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus (abseits der Grundzüge der Planung)	X	X <i>(bei faktischen Baugebieten i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB bzgl. Art der Nutzung)</i>		§ 33 BauGB	Vorhabenzulassung während der Planaufstellung	X	X	X	§ 34 Abs. 3a BauGB	Abweichen vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich (Maßnahmen im Bestand)		X		§ 34 Abs. 3b BauGB	Abweichen vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich (Errichtung Wohngebäude)		X		§ 246e BauGB	Abweichen von planungsrechtlichen Regelungen zugunsten des Wohnungsbaus	X	X	X <i>(in räumlichem Zusammenhang mit nach §§ 30, 34 BauGB zu beurteilenden Flächen)</i>
Norm	Inhalt	§ 30 BauGB Geltungsbereich Bebauungsplan	§ 34 BauGB unbeplanter Innenbereich	§ 35 BauGB Außenbereich																																						
§ 31 Abs. 1 BauGB	Zulassung von Ausnahmen vom Bebauungsplan	X	X <i>(bei faktischen Baugebieten i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB bzgl. Art der Nutzung)</i>																																							
§ 31 Abs. 2 BauGB	Befreiung vom Bebauungsplan (unter Wahrung der Grundzüge der Planung)	X	X <i>(bei faktischen Baugebieten i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB bzgl. Art der Nutzung)</i>																																							
§ 31 Abs. 3 BauGB	Befreiung vom Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus (abseits der Grundzüge der Planung)	X	X <i>(bei faktischen Baugebieten i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB bzgl. Art der Nutzung)</i>																																							
§ 33 BauGB	Vorhabenzulassung während der Planaufstellung	X	X	X																																						
§ 34 Abs. 3a BauGB	Abweichen vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich (Maßnahmen im Bestand)		X																																							
§ 34 Abs. 3b BauGB	Abweichen vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich (Errichtung Wohngebäude)		X																																							
§ 246e BauGB	Abweichen von planungsrechtlichen Regelungen zugunsten des Wohnungsbaus	X	X	X <i>(in räumlichem Zusammenhang mit nach §§ 30, 34 BauGB zu beurteilenden Flächen)</i>																																						

A3	<p>Können die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB auch Anwendung finden, wenn bereits ein Bauleitplanverfahren zur Aufstellung oder Änderung eines - auch die Vorhabenfläche umfassenden - Bebauungsplans läuft?</p>	<p>Die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB sind grundsätzlich unabhängig davon anwendbar, ob die Gemeinde bereits ein Bauleitplanverfahren betreibt. Wird ein Bauantrag gestellt, ist dieser auf Grundlage des geltenden Rechts (d.h. - vorbehaltlich § 33 BauGB - ohne Berücksichtigung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans) und der aktuellen Rahmenbedingungen zu beurteilen. Ist das Vorhaben nach den maßgeblichen Zulässigkeitsvorschriften der §§ 29 ff. BauGB planungsrechtlich unzulässig, kann dabei auch auf die Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB zurückgegriffen werden. Über die hierbei zwingend erforderliche Zustimmung nach § 36a BauGB kann die Gemeinde entscheiden, ob eine Verwirklichung des Vorhabens abseits der Bauleitplanung ermöglicht werden soll. Kommt sie zu dem Ergebnis, dass eine angemessene Berücksichtigung aller berührter Belange und Bewältigung der mit dem Vorhaben aufgeworfenen Fragen nur planerisch möglich ist, steht es ihr frei, die Zustimmung zu verweigern und das Bauleitplanverfahren fortzusetzen.</p>
A4	<p>Kann die Gemeinde einen Bebauungsplan aufstellen oder ändern, auch wenn die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB anwendbar sind?</p>	<p>Ja. Die Bauleitplanung liegt in der alleinigen Verantwortung der Städte und Gemeinden als Trägern der verfassungsrechtlich gewährleisteten kommunalen Planungshoheit (Art. 28 Abs. 2 GG). Dies umfasst neben der Entscheidung, ob und wann ein Bauleitplan aufgestellt wird auch dessen konkrete Ausgestaltung. Auch wenn ein Vorhaben unter Rückgriff auf § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b oder § 246e BauGB (theoretisch) ohne vorausgehendes Bauleitplanverfahren zugelassen werden könnte, bleibt es der Gemeinde unbenommen, einen Bebauungsplan aufzustellen oder zu ändern. Da die Zulassung einer Befreiung oder Abweichung nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b oder § 246e BauGB zwingend die Zustimmung der Gemeinde erfordert, entscheidet letztlich sie, ob von den Sonderregelungen Gebrauch gemacht werden kann oder ein Bebauungsplanverfahren erforderlich wird.</p>
A5	<p>Müssen die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB jetzt in allen (Bau-) Genehmigungsverfahren für Wohnbauvorhaben angewendet werden?</p>	<p>Die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB eröffnen lediglich die Möglichkeit, von sonst geltenden planungsrechtlichen Vorgaben abzuweichen. Ist ein Vorhaben bereits auf Grundlage der herkömmlichen Regelungen (§§ 29 ff. BauGB) genehmigungsfähig, bedarf es keines Rückgriffs auf die Befreiungs- und Abweichungstatbestände.</p> <p>Sobald sich ein Vorhaben jedoch auf Grundlage der §§ 29 ff. BauGB als unzulässig erweist, sind auch die Abweichungsmöglichkeiten in den Blick zu nehmen, um zu klären, ob auf dieser Grundlage eine Zulassung in Betracht kommt. Während Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB) einen gesonderten Antrag erfordern (§ 67 Abs. 2 Satz 1 BbgBO), sind die Abweichungsmöglichkeiten (§ 34 Abs. 3a, Abs. 3b, § 246e BauGB) von Amts wegen zu berücksichtigen.</p> <p>Ein Anspruch auf Zulassung einer erforderlichen Befreiung oder Abweichung besteht allerdings nicht. Über die Zulassung entscheidet die Bauaufsicht im pflichtgemäßen Ermessen ("Kann"-Vorschriften).</p>
A6	<p>Kann die Gemeinde eine Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB generell oder teilweise ausschließen?</p>	<p>Ob und inwieweit im Baugenehmigungsverfahren von den Abweichungsmöglichkeiten der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB Gebrauch gemacht wird, entscheidet zwar grundsätzlich die zuständige Bauaufsichtsbehörde. Da es hierbei jedoch jeweils zwingend einer gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB bedarf, hat die Gemeinde maßgeblichen Einfluss auf die Anwendbarkeit der Regelungen. Verweigert sie ihre Zustimmung, kann keine Genehmigung mit Befreiung oder Abweichung nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB erteilt werden.</p>

		<p>Mit Blick auf Transparenz, Nachvollziehbarkeit und einheitliches Verwaltungshandeln kann es sinnvoll sein, sich als Gemeinde grundlegenden Gedanken darüber zu machen, unter welchen Voraussetzungen eine Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt wird und entsprechende Maßstäbe in einem Grundsatzbeschluss oder Kriterienkatalog festzuschreiben.</p>
A7	<p>Muss eine Befreiung oder Abweichung nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB zugelassen werden, wenn alle tatbestandlichen Voraussetzungen der jeweiligen Norm erfüllt sind?</p>	<p>Bei § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB handelt es sich um "Kann"-Vorschriften. Die Entscheidung über die Zulassung von Befreiungen und Abweichungen steht damit im pflichtgemäßen Ermessen der Genehmigungsbehörde. Ein Anspruch auf deren Zulassung besteht nicht.</p>