

# FAQ zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Stand: April 2026

## C. Befreiungen, § 31 Abs. 3 BauGB

Lfd. Nr.	Frage	Antwort
C1	Was ist der <b>Unterschied zwischen § 31 Abs. 2 BauGB und § 31 Abs. 3 BauGB?</b>	Beide Normen ermöglichen es, Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zuzulassen. Während aber § 31 Abs. 2 BauGB Befreiungen nur unter Wahrung der Grundzüge der Planung eröffnet, können Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus nach § 31 Abs. 3 BauGB abseits dieser zugelassen werden. Überdies sind letztere nicht nur auf Einzelfälle beschränkt, sondern können in mehreren vergleichbaren Fällen zur Anwendung kommen. Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit bedarf es für Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB aber zwingend der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB, während bei Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB ein Einvernehmen nach § 36 BauGB "ausreicht".
C2	<b>Wovon kann</b> nach § 31 Abs. 3 BauGB <b>befreit werden?</b>	§ 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht zugunsten des Wohnungsbaus Befreiungen von sämtlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie überbaubarer Grundstücksfläche.
C3	Kann nach § 31 Abs. 3 BauGB auch von <b>auf Landesrecht beruhenden Regelungen (z.B. örtlichen Bauvorschriften)</b> befreit werden, die nach § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wurden?	<p>Ob von auf Landesrecht beruhenden Regelungen, die nach § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, befreit werden kann, richtet sich nach dem jeweiligen Landesrecht. Denn nach § 9 Abs. 4 BauGB bestimmen die Länder nicht nur, welche auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können, sondern auch, inwieweit auf derartige Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden.</p> <p>In Brandenburg können nach § 87 Abs. 9 Satz 1 BbgBO örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Da hierbei jedoch nur eine Anwendung der "Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuchs" angeordnet wird (§ 87 Abs. 9 Satz 2 BauGB) kommen Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB - als Bestandteil der Vorschriften über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben - nicht in Betracht. Zu prüfen wäre - vorbehaltlich eines diesbezüglichen Antrags - aber die Möglichkeit einer Abweichung nach § 67 BbgBO.</p>
C4	Kommt eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB auch in <b>faktischen Baugebieten</b> i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB in Betracht?	Nach § 34 Abs. 2 Hs. 2 BauGB ist bei Baugebieten, deren Eigenart einem der in der BauNVO typisiert geregelten Gebiete entspricht (sog. faktische Baugebiete), für die Beurteilung der Zulässigkeit nach der Art der Nutzung § 31 BauGB entsprechend anzuwenden. Damit kommt auch in faktischen Baugebieten eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB in Betracht. Im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 BauGB (sonstiger unbepannter Innenbereich) sind hingegen auch im Hinblick auf die Art der Nutzung Abweichungen nach § 34 Abs. 3a und Abs. 3b BauGB möglich.
C5	Nach § 31 Abs. 3 BauGB kann von Festsetzungen eines Bebauungsplans nur <b>"zugunsten des</b>	Der Begriff des Wohnungsbaus ist in Anlehnung an § 16 Abs. 1 Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) grundsätzlich weit zu verstehen und umfasst das Schaffen von Wohnraum durch Errichtung neuer sowie Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung bestehender Gebäude. Das Wohnen wiederum ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der

	<b>Wohnungsbaus</b> " befreit werden. Was ist hiermit gemeint?	Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthaltes gekennzeichnet. Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB kommen grundsätzlich auch für Mischnutzungen in Betracht, sofern das Wohnen eindeutig überwiegt. Von § 31 Abs. 3 BauGB nicht erfasst werden hingegen das Wohnen lediglich flankierende Nutzungen (z.B. soziale Infrastruktur, Einzelhandel).
C6	Kann nach § 31 Abs. 3 BauGB auch dann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn <b>die Grundzüge der Planung</b> berührt werden?	Ja. Anders als bei § 31 Abs. 2 BauGB kommt über § 31 Abs. 3 BauGB eine Befreiung auch dann in Betracht, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden. Da dies jedoch in die kommunale Planungshoheit eingreift, erfordert die Zulassung einer entsprechenden Befreiung zwingend die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.
C7	Kann nach § 31 Abs. 3 BauGB auch dann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn durch das Wohnbauvorhaben ein <b>Mischgebiet in Richtung Wohngebiet "kippen"</b> würde?	Auch von der gleichgewichtigen Nutzungsmischung im Mischgebiet kann grundsätzlich nach § 31 Abs. 3 BauGB befreit werden. Da derartige Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus aber zu einer Funktionslosigkeit der Mischgebietsfestsetzung führen können, sollte die Gemeinde im Rahmen ihrer Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB genau prüfen, ob entsprechende Befreiungen mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar sind. Will sie an der gleichgewichtigen Nutzungsmischung festhalten, kann sie dies durch Versagung ihrer Zustimmung nach § 36a BauGB sicherstellen.
C8	§ 31 Abs. 3 BauGB ist nicht mehr auf Einzelfälle beschränkt, sondern kann auch <b>"in mehreren vergleichbaren Fällen"</b> Anwendung finden. Was ist hierunter zu verstehen?	Mehrere vergleichbare Fälle liegen vor, wenn sich innerhalb des Plangebietes eine Mehrzahl von Bauvorhaben mit gleichgelagerter Befreiungslage einstellen kann. Dies ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mittels Prognose zu beurteilen. Die Entscheidung über eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB ergeht jedoch jeweils in einem konkreten Genehmigungsverfahren in Bezug auf ein ganz bestimmtes Einzelvorhaben. Eine Befreiungsentscheidung für etwaig künftige Vorhaben ist hiermit nicht verbunden.
C9	Was ist unter <b>"öffentlichen Belangen"</b> i.S.d. § 31 Abs. 3 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.
C10	Sind bei der Prüfung der Vereinbarkeit mit den <b>"öffentlichen Belangen"</b> auch <b>städtebauliche Vorstellungen</b> 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 Befreiungsentscheidungen nach § 31 Abs. 3 BauGB zur Geltung bringen und dient insofern (auch) der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

C11	Was meint die in § 31 Abs. 3 BauGB vorgesehene <b>Würdigung nachbarlicher Interessen</b> ?	Die Forderung nach einer Würdigung nachbarlicher Interessen ist als Verweis auf das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot zu verstehen. Danach darf sich auch eine nach § 31 Abs. 3 BauGB zuzulassende Befreiung unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit betroffener Dritter, der Intensität ihrer Beeinträchtigung und der Interessen des Bauherren nicht als unzumutbar erweisen. Hier können beispielsweise Immissionskonflikte, eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder Bestands-/ Entwicklungsinteressen vorhandener Gewerbebetriebe einer Rolle spielen.
C12	<b>Wer prüft, ob</b> die Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB <b>"unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar" ist?</b>	Die Prüfung der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB obliegt der Baugenehmigungsbehörde, die ein Vorhaben unter Zulassung einer Befreiung genehmigen will.
C13	Kommt eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB auch in Betracht, <b>wenn zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen</b> zu erwarten sind?	Nein. Nach § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB muss die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Eine derartige Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen ist ausweislich § 31 Abs. 3 Satz 2 BauGB jedoch insbesondere dann zu verneinen, wenn die Befreiung aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat. Ob dies der Fall ist, ist anhand einer prognostischen Einzelfallprüfung zu beurteilen, die sich an den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB orientieren kann.
C14	Welche <b>Auswirkungen</b> haben Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB auf den <b>Bebauungsplan</b> , von dessen Festsetzungen befreit wird?	Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB wirken sich zwar nicht unmittelbar auf den Bebauungsplan aus, von dessen Festsetzungen befreit wird. Dieser bleibt als von der Gemeinde beschlossene und entsprechend bekanntgemachte Satzung wirksam und bildet auch weiterhin die Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung künftiger Bauvorhaben innerhalb seines Geltungsbereichs. Weitreichende und wiederholte Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB können - gerade vor dem Hintergrund des möglichen Verlassens der Grundzüge der Planung und der Aufweitung des § 31 Abs. 1 Satz 1 BauGB auf "mehrere vergleichbare Fälle" - jedoch zu einer Funktionslosigkeit des Bebauungsplans, jedenfalls aber einzelner Festsetzungen, führen. Eine zur Unwirksamkeit führende Funktionslosigkeit kann nach der Rechtsprechung aber nur dann angenommen werden, wenn die tatsächlichen Verhältnisse im Plangebiet einen Zustand erreicht haben, der die Verwirklichung der Festsetzung(en) auf unabsehbare Zeit ausschließt und wenn dies derart offensichtlich ist, dass ein in die Fortgeltung der Festsetzung(en) gesetztes Vertrauen keinen Schutz mehr verdient. Derart mögliche Folgewirkungen sollte die Gemeinde bei der Entscheidung über Erteilung oder Verweigerung ihrer Zustimmung nach § 36a BauGB bedenken.