

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Das Wunschhaus passt nicht zum Bebauungsplan: Ausnahme und Befreiung verständlich unterscheiden

Eine Abweichung vom Bebauungsplan sachlich beschreiben und die unterschiedlichen Wege von Ausnahme und Befreiung vor einer verbindlichen Grundstücksentscheidung auseinanderhalten.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Erste Weggabelung: Hat der Plan die Ausnahme schon vorgesehen?

§ 31 Absatz 1 BauGB beschreibt Ausnahmen, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Eine solche Ausnahme ist also kein frei erfundener Spielraum für jedes unpassende Vorhaben. Du brauchst den verbindlichen Plan einschließlich seiner textlichen Festsetzungen und die Stelle, auf die sich die gewünschte Ausnahme beziehen soll. [\[B31\]](#)

Für die Vorbereitung genügt zunächst eine verständliche Gegenüberstellung: Was setzt der Plan fest, was soll tatsächlich gebaut werden, worin liegt der Unterschied? Ein markierter Ausschnitt mit klaren Maßen ist hilfreicher als die allgemeine Behauptung, die Nachbarschaft sehe ähnlich aus. Ob eine Nachbarbebauung vergleichbar und auf welcher Grundlage sie zulässig ist, bleibt eine eigene Frage.

Zweite Weggabelung: Es geht um eine Befreiung

Für eine Befreiung nach Absatz 2 verlangt § 31 unter anderem, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Hinzukommen muss einer der dort genannten Gründe, etwa eine städtebaulich vertretbare Abweichung. Außerdem muss die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar sein. Ein persönlicher Wunsch oder ein Verweis auf höhere Baukosten ersetzt diese Voraussetzungen nicht. [\[B31\]](#)

Die aktuelle Vorschrift enthält daneben in Absatz 3 einen besonderen Weg zugunsten des Wohnungsbaus mit Zustimmung der Gemeinde. Er kann einen Einzelfall oder mehrere vergleichbare Fälle betreffen. Auch hier bleiben

nachbarliche Interessen und öffentliche Belange relevant; die Norm nennt insbesondere zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen als entgegenstehenden Fall. Die Voraussetzungen aus Absatz 2 dürfen deshalb nicht einfach unterschiedslos über sämtliche Wege geschrieben werden. [\[B31\]](#)

Eine Quelle, die nur eine frühere Fassung zusammenfasst, kann diese aktuelle Unterscheidung übergehen. Für das konkrete Vorhaben gehört die richtige rechtliche Grundlage in die fachliche Abstimmung.

Eine Entscheidung mit zwei zeichnerischen Varianten

Im fiktiven Fall will ein Paar einen größeren Essbereich zum Garten. Die Planung stellt zwei Varianten gegenüber: eine innerhalb der Festsetzungen und eine mit einer genau bezeichneten Abweichung. Beide erfüllen den Wohnwunsch unterschiedlich gut. Für die abweichende Variante werden der betroffene Planinhalt und die fachlich zu klärenden Voraussetzungen benannt.

Das Paar entscheidet nicht vorschnell, die Befreiung werde schon kommen. Es bewertet, ob das Grundstück auch mit der regelkonformen Variante interessant bleibt. Ist allein die abweichende Lösung tragfähig, wird diese Abhängigkeit bei der Vertragsvorbereitung ausdrücklich individuell berücksichtigt. Die Aussage eines Verkäufers ist dafür kein behördlicher Nachweis.

Am Ende sollte eine Entscheidungsvorlage vorliegen, die Planregel, Abweichung, möglichen Weg und verbleibende Unsicherheit zusammenführt. Sie ersetzt weder die Prüfung der zuständigen Behörde noch eine Genehmigung. Sie verhindert aber, dass Grundstückskauf, Finanzierung und Entwurfsplanung stillschweigend auf einer noch ungeklärten Ausnahmebehauptung aufbauen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Grundstück

Gemarkung, Flur und Flurstück sowie Name des Bebauungsplans.

02 / Betroffene Festsetzung

Welche Festsetzung im Plan wird berührt? Notiere die Fundstelle.

03 / Geplante Abweichung

Was soll anders gebaut werden als festgesetzt? Mit Maßen beschreiben.

04 / Gemeinter Weg

Welcher Weg wurde genannt: im Plan vorgesehene Ausnahme oder Befreiung? Wer hat das gesagt?

05 / Regelkonforme Variante

Wie sieht eine Variante innerhalb der Festsetzungen aus, und erfüllt sie deinen Bedarf?

06 / Planung und Behörde

Wer prüft die Abweichung? Trag Planungsperson, Bauaufsicht und Termine ein.

07 / Verbleibende Unsicherheit

Welche Voraussetzung ist noch ungeklärt?

08 / Nächster Schritt

Was klärst du vor Kauf oder Finanzierung, wenn nur die abweichende Variante passt?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[B31] § 31 Baugesetzbuch – Ausnahmen und Befreiungen

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-07-DE-019-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.