

Merkblatt über Zulassung einer Abweichung, Ausnahme oder Befreiung

Stand: Februar 2026

Allgemeines:

Bei einem Bauvorhaben kann es vorkommen, dass einzelne Vorschriften des öffentlichen Baurechts unter Umständen nicht eingehalten werden können. In diesen Fällen besteht die Möglichkeit, einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung, Ausnahme oder Befreiung von diesen Vorschriften zu stellen. Dieses kann im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen oder auch separat, wenn für die Umsetzung des Vorhabens keine Baugenehmigung erforderlich ist oder diese noch nicht beantragt werden soll.

Anwendungsbereiche:

Abweichung

Eine Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften kann nach § 66 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zugelassen werden, wenn

- ein begründeter Antrag vorliegt,
- bei Abweichungen von der Norm das Schutzziel noch ausreichend und angemessen verfolgt wird,
- die Abweichung unter Rücksichtnahme der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen (z. B. Städtebau, Denkmalpflege, Naturschutz) vereinbar ist.

Ausnahme

Eine Ausnahme kann nach § 31 Baugesetzbuch (BauGB) von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugelassen werden, wenn

- der Sachverhalt im Bebauungsplan bereits nach Art und Umfang als zulässige Ausnahme benannt ist und
- wenn die im Bebauungsplan genannten Voraussetzungen nachgewiesen werden.

Befreiung

Eine Befreiung kann nach § 31 BauGB von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes erteilt werden, wenn

- ein begründeter Antrag vorliegt,

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (nur „Randkorrekturen“ des Bebauungsplanes, nur wenige vergleichbare Fälle im Gebiet des Bebauungsplanes denkbar),
- Gründe des Wohls der Allgemeinheit eine Befreiung erfordern,
- die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde, weil es hier um nicht vorhergesehener Einzelfalllösung geht und
- die Befreiung unter Rücksichtnahme der nachbarlichen Interessen mit den städtebaulichen und öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Beantragung:

Für die Zulassung einer Abweichung, Ausnahme oder Befreiung ist ein begründeter Antrag einzureichen. Die Begründung muss erkennen lassen, dass die jeweiligen Voraussetzungen für die Abweichung, Ausnahme oder Befreiung vorliegen (Einhaltung der Schutzziele, keine Berührung der Grundzüge der Planung, etc.) und inwiefern sich das Bauvorhaben von anderen Vorhaben unterscheidet (sogenannte Atypik).

Das Antragsformular zum Abweichungs-, Ausnahme- und Befreiungsantrag finden Sie [hier](#).

Dem Antrag auf Zulassung einer Abweichung, Ausnahme und Befreiung, sind die zur Beurteilung der Fragestellung erforderlichen Unterlagen beizufügen.

Regelmäßig benötigt werden:

- aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Baubeschreibung
- Begründung (Zulässigkeit einschließlich der Atypik)

Ggf. sind weitere Unterlagen vorzulegen.

Gebühren:

Die Gebührenhöhe richtet sich nach der Baugebührenordnung (BauGO).

Fristen:

Die gesonderte Zulassung einer Abweichung, Ausnahme oder Befreiung erlischt, wenn mit der Baumaßnahme nicht innerhalb von drei Jahren nach der Erteilung begonnen wird.

Die Zulassung kann auf Antrag um drei Jahre verlängert werden.

Ansprechpartner/innen:

Bei Fragen, wenden Sie sich bitte an eine der folgenden Sachbearbeiterinnen:

Frau Bicer, Tel. 05161 / 977-287 oder per Mail an bauaufsicht@walsrode.de

Frau Helmke, Tel. 05161 / 977-283 oder per Mail an bauaufsicht@walsrode.de

Frau Stampa, Tel. 05161 / 977-288 oder per Mail an bauaufsicht@walsrode.de