



BÜNDNIS BEZAHLBARES
WOHNEN UND BAUEN
RHEINLAND-PFALZ



RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

Der Wohnungsbau-Turbo im BauGB

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Marc Derichsweiler, Gisela Franck-Hartung, Ministerium der Finanzen

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen / AKRP Januar/Februar 2026 Folie 1



BÜNDNIS BEZAHLBARES
WOHNEN UND BAUEN
RHEINLAND-PFALZ



RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

Bau-Turbo

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumförderung seit 30. Oktober 2025 in Kraft

- **§ 31 Abs. 3** Befreiungen von den Festsetzungen eines B-Plans
- **§ 34 Abs. 2** Ausnahmen und Befreiungen im faktischen Baugebiet
- **§ 34 Abs. 3a** Abweichung vom Erfordernis des Einfügens bei Erweiterung, Änderung, Erneuerung
- **§ 34 Abs. 3b** Abweichung vom Erfordernis des Einfügens bei Errichtung eines Wohngebäudes
- **§ 246e** Abweichung von den Vorschriften des BauGB
- **§ 36a** Zustimmung der Gemeinde

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen / AKRP Januar/Februar 2026 Folie 2

 <p>BÜNDNIS BEZAHLBARES WOHNEN UND BAUEN RHEINLAND-PFALZ</p>	 <p>RheinlandPfalz MINISTERIUM DER FINANZEN</p>
<p>§ 31 Abs. 3 BauGB ab 30.10.2025</p> <p>¹Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. ²Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.</p>	<p>§ 31 Abs. 3 BauGB bis 29.10.2025</p> <p>¹In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. ²Von Satz 1 kann nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a Gebrauch gemacht werden. ³Die Befristung in Satz 2 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann. ⁴Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 entsprechend.</p>
<p>Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen / AKRP</p> <p>Januar/Februar 2026</p> <p>Folie 3</p>	

 <p>BÜNDNIS BEZAHLBARES WOHNEN UND BAUEN RHEINLAND-PFALZ</p>	 <p>RheinlandPfalz MINISTERIUM DER FINANZEN</p>
<p>§ 31 Abs. 3 BauGB (neu)</p> <p>¹Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. ²Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.</p>	<p>„Grundzüge der Planung“ dürfen berührt sein</p> <p>Keine Beschränkung auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt</p>
<p>Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen / AKRP</p> <p>Januar/Februar 2026</p> <p>Folie 4</p>	



BÜNDNIS BEZAHLBARES
WOHNEN UND BAUEN
RHEINLAND-PFALZ

§ 31 Abs. 3 BauGB (neu)

¹Mit **Zustimmung der Gemeinde** kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. ²Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Zustimmung der Gemeinde:

- neue Spezialregelung in **§ 36a BauGB**
- zur Sicherung der **Planungshoheit**, da Befreiung **anstelle der bisher erforderlichen Aufstellung oder der Änderung eines Bebauungsplans** tritt
- Fiktionsfrist 3 bis max. 4 Monate
- Gemeinde kann Bedingungen stellen

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen / AKRP

Januar/Februar 2026

Folie 5



BÜNDNIS BEZAHLBARES
WOHNEN UND BAUEN
RHEINLAND-PFALZ

§ 31 Abs. 3 BauGB (neu)

¹Mit Zustimmung der Gemeinde kann **im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen** von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. ²Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Entfall des Einzelfallerfordernisses:

- Früher geplante Veröffentlichungspflicht bei beabsichtigten mehrfachen vergleichbaren Befreiungen ist entfallen
- **Keine Atypik** mehr erforderlich
- Auswirkung in Bezug auf mögliche Funktionslosigkeit noch offen

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen / AKRP

Januar/Februar 2026

Folie 6



BÜNDNIS BEZAHLBARES
WOHNEN UND BAUEN
RHEINLAND-PFALZ

§ 31 Abs. 3 BauGB (neu)

¹Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans **zugunsten des Wohnungsbaus** befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. ²Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Wohnungsbau:

- gilt für Errichtung von Wohngebäuden (inkl. untergeordneten wohnakzessorischen Nutzungen wie Arztpraxis, Laden), Änderungen bestehender Gebäude inkl. Erweiterungen und Aufstockungen (auch Aufstockung von anders genutzten Gebäuden zu Wohnzwecken) sowie Nutzungsänderungen in Wohnungen
- inkl. Einrichtungen zur Betreuung und Pflege der Bewohner*innen (siehe § 3 BauNVO)



RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen / AKRP

Januar/Februar 2026

Folie 7



BÜNDNIS BEZAHLBARES
WOHNEN UND BAUEN
RHEINLAND-PFALZ

§ 31 Abs. 3 BauGB (neu)

¹Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung **auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar** ist. ²Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung **voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen** hat.

Würdigung nachbarlicher Interessen

- geht über nachschützende Vorschriften / subjektiv öffentliche Rechte hinaus
- alle privaten Belange, die auch in der Bauleitplanung berücksichtigen wären
- „Würdigung“ heißt nicht, dass sich die nachbarlichen Belange durchsetzen.

Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen

- alle öffentlichen Belange, die auch in der Bauleitplanung berücksichtigen wären
- Erheblichkeit zusätzlicher Umweltauswirkungen: Orientierung an § 13a im „Innenbereich“ + Anlage 2 zum BauGB im „Außenbereich“
- Bewertung durch Bauaufsichtsbehörde und Berücksichtigung durch Gemeinde bei Entscheidung über Zustimmung



RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen / AKRP

Januar/Februar 2026

Folie 8

 BÜNDNIS BEZAHLBARES WOHNEN UND BAUEN RHEINLAND-PFALZ

§ 36a BauGB Zustimmung der Gemeinde (neu)

(1) ¹Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit **Zustimmung der Gemeinde** zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist.

²Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben **mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar** ist. ³Sie kann ihre Zustimmung unter der **Bedingung** erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. ...

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen / AKRP

 RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

Zustimmung der Gemeinde

- Ausfluss der Planungshoheit der Gemeinde (Art. 28 GG)
- Ersatz für die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans (ggf. auch des Flächennutzungsplans)
- Anders als Einvernehmen nach § 36 BauGB keine Rechtsprüfung
- sehr weiter Entscheidungsspielraum, wie im Rahmen der Abwägung bei der Bauleitplanung
- grundsätzlich kein Anspruch auf Zustimmung (Grenzen höchstens im Gleichheitsgrundsatz)

Bedingungen der Gemeinde

- sozusagen Ersatz für Bplan-Festsetzungen
- Absicherung über städtebaulichen Vertrag möglich

Januar/Februar 2026

 BÜNDNIS BEZAHLBARES WOHNEN UND BAUEN RHEINLAND-PFALZ

§ 36a BauGB Zustimmung der Gemeinde (neu)

(1) ... ⁴Die Zustimmung der Gemeinde **gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten** nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; **§ 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.**

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen / AKRP

 RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

Fiktion

- 1 Monat mehr als nach § 36 BauGB beim Einvernehmen, bei Öffentlichkeitsbeteiligung verlängerbar (siehe Abs.2)
- Zustimmung kann fristwährend abgelehnt werden, wenn für die Gemeinde noch nicht die Grundlagen für eine Zustimmung vorliegen (z.B. Nachweise zu Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen oder Abschluss städtebaulicher Vertrag)

Januar/Februar 2026

 BÜNDNIS BEZAHLBARES
WOHNEN UND BAUEN
RHEINLAND-PFALZ

 RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

§ 36a BauGB Zustimmung der Gemeinde (neu)

(2) **1Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats.** **2In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.**

Öffentlichkeitsbeteiligung

- Gemeinde entscheidet eigenständig
- Orientierung an § 3 BauGB möglich

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen / AKRP

Januar/Februar 2026

Folie 11

 BÜNDNIS BEZAHLBARES
WOHNEN UND BAUEN
RHEINLAND-PFALZ

 RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

§ 36a BauGB Zustimmung der Gemeinde (neu)

(3) **1Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.**

Überprüfung der Entscheidung

- Ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen kann bzw. muss durch die Bauaufsichtsbehörde ersetzt werden. Das geht bei der Zustimmung nicht.

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen / AKRP

Januar/Februar 2026

Folie 12

 <p>BÜNDNIS BEZAHLBARES WOHNEN UND BAUEN RHEINLAND-PFALZ</p>	 <p>RheinlandPfalz MINISTERIUM DER FINANZEN</p>
<p>§ 34 Abs. 2 BauGB (neu)</p> <p>Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 und 3 Satz 1 über die Befreiung entsprechend anzuwenden.</p>	
<p>Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen / AKRP Januar/Februar 2026 Folie 13</p>	

 <p>BÜNDNIS BEZAHLBARES WOHNEN UND BAUEN RHEINLAND-PFALZ</p>	 <p>RheinlandPfalz MINISTERIUM DER FINANZEN</p>
<p>§ 34 Abs. 3a BauGB ab 30.10.2025</p> <p>¹Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Abs. 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung 1.einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient: a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs, b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen, oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,</p>	<p>§ 34 Abs. 3a BauGB bis 29.10.2025</p> <p>¹Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Abs. 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung 1.einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient: a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs, b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,</p>
<p>Quelle: www.bauaufsicht.rlp.de</p>	

 BÜNDNIS BEZAHLBARES
WOHNEN UND BAUEN
RHEINLAND-PFALZ

 RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

§ 34 Abs. 3a BauGB ab 30.10.2025

¹Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Abs. 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

- 1.einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:
 - a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,
 - b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen, oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
 - c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken.

Abweichung nach Abs. 3a:

- Erweiterung unabhängig von bisheriger Gebäudenutzung
- vergleichbar mit Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB (Einzelfall, weitere Voraussetzungen, mit Einvernehmen ...)

Januar/Februar 2026 Folie 15

 BÜNDNIS BEZAHLBARES
WOHNEN UND BAUEN
RHEINLAND-PFALZ

 RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

§ 34 Abs. 3b BauGB ab 30.10.2025

Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Abweichung nach Abs. 3b:

- vergleichbar mit „neuer“ Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB (nicht nur Einzelfall, weitere Voraussetzungen „auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar“, mit Zustimmung ...)
- Unterschied: nur „Errichtung eines Wohngebäudes“
- Aufstockungen von mehreren Gebäuden ggf. über § 246e BauGB

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen / AKRP Januar/Februar 2026 Folie 16

 BÜNDNIS BEZAHLBARES
WOHNEN UND BAUEN
RHEINLAND-PFALZ

§ 246e BauGB ab 30.10.2025

(1) **Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:**

...

 RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen / AKRP

Januar/Februar 2026

Folie 17

 BÜNDNIS BEZAHLBARES
WOHNEN UND BAUEN
RHEINLAND-PFALZ

§ 246e BauGB ab 30.10.2025

(1) **... und einem der folgenden Vorhaben dient:**

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

 RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen / AKRP

Januar/Februar 2026

Folie 18



BÜNDNIS BEZAHLBARES
WOHNEN UND BAUEN
RHEINLAND-PFALZ

§ 246e BauGB ab 30.10.2025

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:

1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.

Welche Vorhaben:

- Ergänzung durch Abs. 5: bedarfsgerechte, dem Wohnungsbau dienende Anlagen
- ergänzende Vorhaben müssen in Bezug (und im angemessenen Verhältnis) zu dem eigentlichen Wohnungsbauvorhaben stehen

RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen / AKRP

Januar/Februar 2026

Folie 19



BÜNDNIS BEZAHLBARES
WOHNEN UND BAUEN
RHEINLAND-PFALZ

§ 246e BauGB ab 30.10.2025

(1) ...²Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. ³Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

evtl. UVP-Pflicht:

- nur bei Vorhaben im Außenbereich und bei Abweichungen von Bebauungsplänen (nicht § 34 BauGB)
- auch zur Vermeidung EU-rechtswidriger Vorschrift (vgl. BVerwG-Entscheidung zu § 13b BauGB)

RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen / AKRP

Januar/Februar 2026

Folie 20

10



**BÜNDNIS BEZAHLBARES
WOHNEN UND BAUEN
RHEINLAND-PFALZ**

§ 246e BauGB ab 30.10.2025

(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

Vorhaben im Außenbereich:

- räumlicher Zusammenhang laut Gesetzesbegründung bis ca. 100 m
- organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs
- örtliche Verhältnisse wie bei Abgrenzung § 34/35 BauGB werden zu berücksichtigen sein



RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen / AKRP

Januar/Februar 2026

Folie 21



**BÜNDNIS BEZAHLBARES
WOHNEN UND BAUEN
RHEINLAND-PFALZ**

- **BT-Drs. 21/781 (neu) Gesetzesbegründung**
- **Umsetzungslabor BMWSB**
- **FAQ BMWSB**
- **Berliner Leitfaden Wohnungsbau-Turbo**
- **FAQ Bayern**
- **Stadt Mainz: Orientierungsrahmen bei Zustimmungsverfahren gem. § 36a BauGB**



RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen / AKRP

Januar/Februar 2026

Folie 22



BÜNDNIS BEZAHLBARES
WOHNEN UND BAUEN
RHEINLAND-PFALZ



RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

Anwendungsfall von § 246e BauGB?

- Auf dem grün umrandeten Grundstück sollen 6 EFH gebaut werden, es liegt im Außenbereich
- FNP rote Linie: W-Fläche
- räumlicher Zusammenhang besteht
- nachbarliche Interessen?
Im südlichen Bereich keine Bebauung in zweiter Reihe mehr möglich.
- öffentliche Belange?
FNP, Entscheidung der Gemeinde, ob das Vorhaben in die Planung passt



Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen / AKRP

Januar/Februar 2026

Folie 23



BÜNDNIS BEZAHLBARES
WOHNEN UND BAUEN
RHEINLAND-PFALZ



RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

nachbarliche Interessen

↓

- Gebietserhaltungsanspruch
- § 15 BauNVO
(städtebauliche Notbremse)
Unzulässigkeit im Einzelfall

öffentliche Belange

↓

- FNP, grds. überwindbar
es sei denn konkrete
Darstellung von Bodennutzung,
die nicht in der alleinigen
Entscheidung der Gemeinde
steht (z.B. Umgehungsstr.)
- Ziele der RO, Zielabweichung
bei Raumbedeutsamkeit

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen / AKRP

Januar/Februar 2026

Folie 24



RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Ministerium der Finanzen
Bauabteilung, Referat Bauplanungsrecht
MRin Gisela Franck-Hartung
Kaiser-Friedrich-Straße 5
55116 Mainz

4518@fm.rlp.de
www.fm.rlp.de

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen / AKRP

Januar/Februar 2026

Folie 25