



Der Wohnungsbau-Turbo im BauGB

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Gisela Franck-Hartung, 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

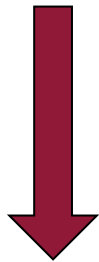


§ 31 Abs. 3 BauGB

Befreiungen von den Festsetzungen
eines B-Plans zugunsten des Wohnungsbaus

unverändert

- Grundzüge der Planung berührt
- Zustimmung der Gemeinde, § 36a BauGB
- Befreiung vom B-Plan
- mit öffentlichen Belangen vereinbar
- Würdigung nachbarlicher Interessen



alt

- RVO § 201 a BauGB
- im Einzelfall



neu

- im Einzelfall oder mehreren vergleichbaren Fällen
- öffentlicher Belang:
zusätzliche erhebliche
Umweltauswirkungen



§ 34 Abs. 2 BauGB: anwendbar
für Art der baulichen Nutzung im faktischen Baugebiet



§ 34 Abs. 3a S. 1 Nr. 1b BauGB



- **alt:** Erweiterung, Änderung od. Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, **Wohnzwecken dienenden Gebäudes**
- **neu:** Erweiterung, Änderung od. Erneuerung **eines zulässigerweise errichteten Gebäudes zur Schaffung neuer Wohnungen**
- **städtebaulich vertretbar**
- **Einvernehmen, § 36 BauGB**
- **unbefristet**

§ 34 Abs. 3b BauGB neu



- **Errichtung eines Wohngebäudes**
- **im Einzelfall oder mehreren vergleichbaren Fällen**
- **Würdigung nachbarlicher Interessen**
- **mit öffentlichen Belangen vereinbar**

- **mit Zustimmung der Gemeinde, § 36a BauGB**
- **unbefristet**



Abweichungen nach § 246e BauGB

- **befristet bis zum 31. Dezember 2030**
- **Zustimmung der Gemeinde, § 36 a BauGB**
- **Würdigung nachbarlicher Interessen**
- **Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen**

- **bei Abweichungen vom B-Plan oder im Außenbereich:
überschlägige Prüfung voraussichtlich erheblicher zusätzlicher Umweltauswirkungen (dazu Folie 8)**



Abweichungen nach § 246e BauGB

Anwendungsfälle

- **§ 246e Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB**
Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude
- **§ 246e Abs. 1 S.1 Nr. 2 BauGB**
Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar gemacht wird
- **§ 246e Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB**
Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung
- **§ 246e Abs. 5 BauGB**
Bedarfsgerechte, dem Wohnungsbau dienende Anlagen



Besonderheiten im Außenbereich § 246e Abs. 3 BauGB

- **Anwendungsfälle** wie im Innenbereich
§ 246e Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3, Abs.5 BauGB
- **Anwendungsbereich, § 246e Abs. 3 S. 1 BauGB**
nur für Vorhaben, die im räumlichen Zusammenhang mit
Flächen des Innenbereichs stehen
 - **Räumlicher Zusammenhang:**
 - Organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs
 - bis 100 m Entfernung
- **Würdigung nachbarlicher Interessen**
- **Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen**
- **§ 18 Abs. 2 S. 1 u. Abs. 3 S. 1 BNatSchG ist anzuwenden**
 - **§ § 14 – 18 BNatSchG beachten: Vollkompensation**



Umweltauswirkungen im Außen- oder B-Plan-Bereich § 246e Abs. 1 S. 2 BauGB

- **überschlägige Prüfung** von voraussichtlich zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen
- **wenn ja: SUP** nach §§ 38 bis 46 UVPG
- **Vorhaben nach Nr. 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum UVPG:** Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung oder UVP:



Innenbereich

- **Grundfläche > 20.000 qm**
- **Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht**
- **wenn ja, UVP**



Außenbereich

- **20.000 – 100.000 qm:** Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht
- **> 100.000 qm: UVP**



Empfehlung für die Gemeinden

- **Zuständigkeiten für Entscheidungen regeln
u.U. abhängig vom Ausmaß der Abweichung**
- **Orientierungsrahmen für die städtebauliche
Entwicklung beschließen
Innenbereich / Außenbereich
(ersetzt nicht die Abwägung im Einzelfall)**



Hilfreiche Unterlagen

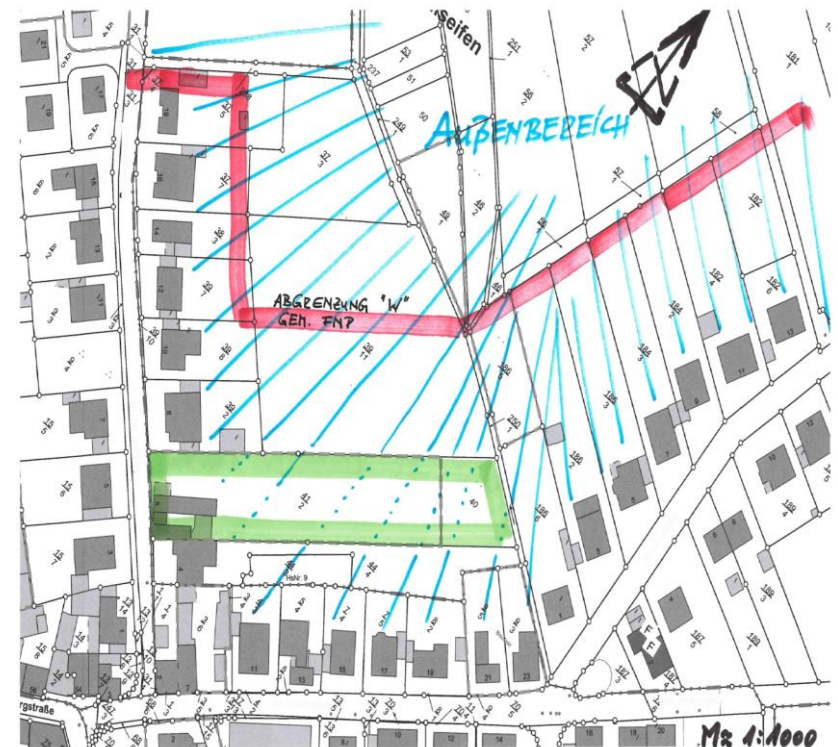
- **BT-Drs. 21/781 (neu) Gesetzesbegründung**
- **Umsetzungslabor BMWSB**
- **FAQ BMWSB**
- **Berliner Leitfaden Wohnungsbau-Turbo**
- **FAQ Bayern**

- **Stadt Mainz: Orientierungsrahmen bei
Zustimmungsverfahren gem. § 36a BauGB**

Fragen und Antworten

Anwendungsfall von § 246e BauGB?

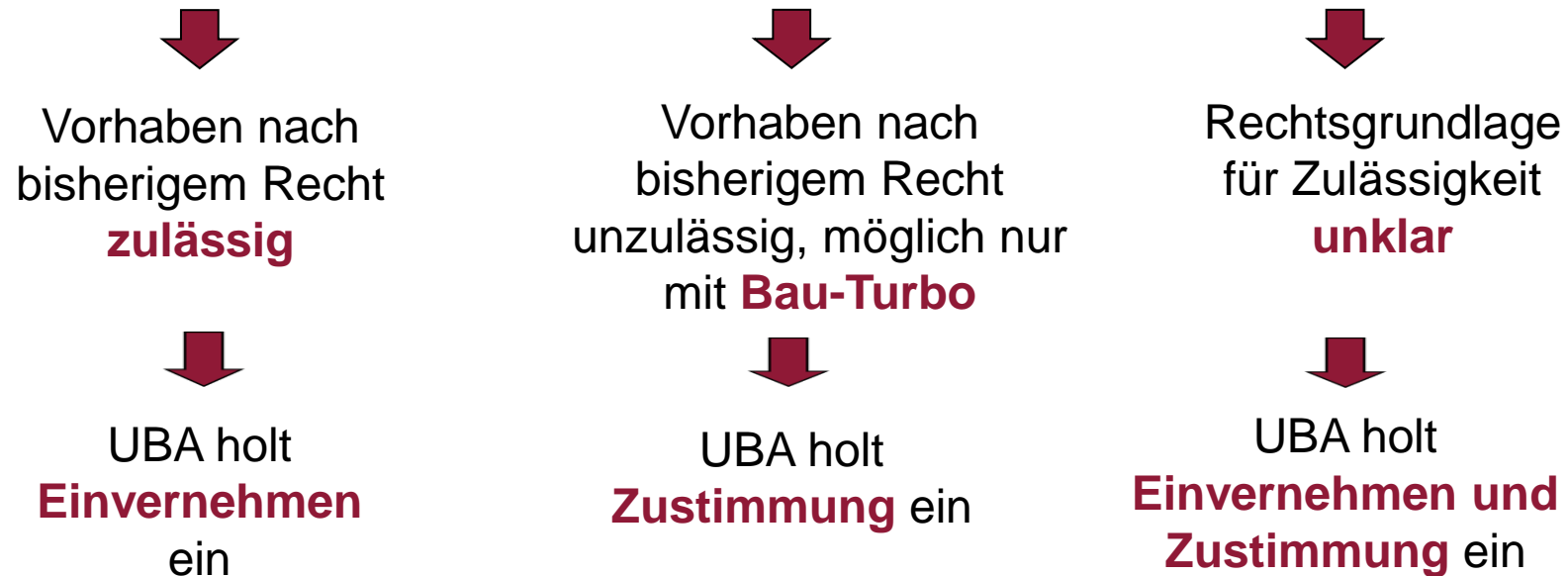
- Auf dem grün umrandeten Grundstück sollen 6 EFH gebaut werden, es liegt im Außenbereich
- FNP rote Linie: W-Fläche
- räumlicher Zusammenhang besteht
- nachbarliche Interessen?
Im südlichen Bereich keine Bebauung in zweiter Reihe mehr möglich.
- öffentliche Belange?
FNP, Entscheidung der Gemeinde, ob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





- **UBA prüft die TBV der Zulässigkeit eines Vorhabens von Amts wegen**, dazu gehört auch die Entscheidung über die passende Rechtsgrundlage

Eingang des Bauantrags



- **Prüfung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange** erfolgt durch Gemeinde, aber auch als TBV durch UBA (dabei hat UBA Entscheidung der Gemeinde zu berücksichtigen)



- **Beitrags- und Straßenrecht:** Keine Erschließungspflicht der Gemeinde für Grundstücke im Außenbereich; Erschließung ist Sache des Antragstellers – Privatstraße; Kommune kann später das Grundstück und die Unterhaltungspflicht übernehmen und die Straße widmen. B-Plan ist keine Voraussetzung der Widmung einer Straße.
- **Ausbaubeiträge:** spätere Erhebung nach KAG möglich.
- **Kosten der Behörden- und Sachverständigenbeteiligung** sind auch jetzt schon vom Antragsteller zu bezahlen
- **Begriff des Wohnens:**
 - ❖ Betreutes Wohnen
 - ❖ Altenheim
 - ❖ Pflegeheim
- **Untergeordnete Nutzungen** können zugelassen werden, z.B. Arztpraxis



➤ **246 Abs. 5 BauGB**

Die Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs setzt keine konkrete Zahl von entstandenen Wohnungen voraus. Es kommt auf die **den Bewohnern dienende Funktion der Anlage oder des Ladens** an.

➤ **Einzelfallbetrachtung erforderlich!**

- ❖ Kita für die ganze Kommune eher nicht möglich
- ❖ Kita als untergeordnete Nutzung im Erdgeschoss eines großen Wohngebäudes denkbar



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**



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