



Grundsatzbeschluss der Stadt Bad Vilbel zur Anwendung des Bauturbos

§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e und 36a BauGB

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
(BGBl. 2025 | Nr. 257 vom 29.10.2025)

FB Technische Dienste / Bauwesen
FD Planung und Stadtentwicklung

Stand: 11.06.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage und Ziele des Bauturbos	1
2. Anwendung der neuen Rechtsinstrumente in Bad Vilbel	1
2.1. Abweichungen nach § 34 Abs. 3b BauGB	2
2.2. Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB	3
2.3. Abweichungen nach § 246e BauGB	4
2.4. Neueinführung § 36a BauGB	5
3. Verfahrensablauf zur Umsetzung von Vorhaben nach § 246e BauGB	7
4. Ausschlusskriterien bei der Anwendung des § 246e BauGB	8

1. Ausgangslage und Ziele des Bauturbos

Die Stadt Bad Vilbel steht, wie zahlreiche Kommunen im Ballungsraum Rhein-Main, vor der Herausforderung, dem anhaltenden Druck auf dem Wohnungsmarkt angemessen zu begegnen. Die Landesregierung hat die Stadt Bad Vilbel bereits im Jahr 2022 als Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft und damit rechtliche Möglichkeiten eröffnet, Wohnbauvorhaben flexibler genehmigen zu können. Mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) im Herbst 2025 wurden den Kommunen weitere Instrumente zur Verfügung gestellt, um Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und zu vereinfachen („Bauturbo“).

Die gesetzlichen Änderungen führen dazu, dass einzelfallbezogene Entscheidungen stärker an Bedeutung gewinnen. Insbesondere im Zusammenhang mit der neu eingeführten Regelung des § 36a BauGB, ergibt sich ein erhöhter Abstimmungs- und Steuerungsbedarf auf kommunaler Ebene. Die neuen Instrumente erweitern einerseits den Handlungsspielraum der Stadt bei der Ausübung ihrer Planungshoheit, sind aber bislang in der Verwaltungspraxis teilweise nicht erprobt und als Experimentierklauseln (§ 246e BauGB) ausgestaltet. Die Gemeinden sind daher angehalten, eigene Ideen und Leitlinien zur Anwendung der Neuregelungen zu entwickeln.

Mit dem vorliegenden Grundsatzbeschluss soll der Rahmen für den Umgang mit diesen Regelungen geschaffen werden. Ziel ist, eine einheitliche Handhabung innerhalb der Verwaltung zu gewährleisten und gleichzeitig eine nachvollziehbare Grundlage für politische Entscheidungen sowie für Vorhabenträger zu schaffen. So sollen Wohnbauvorhaben schneller ermöglicht werden, ohne dabei die städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Bad Vilbel zu beeinträchtigen. Dennoch sind die nachfolgenden Verfahrensregelungen und Mechanismen in der Verwaltungspraxis bislang nicht etabliert. Dieser Beschluss ist daher in regelmäßigen Abständen auf seine Wirksamkeit und die Praxistauglichkeit zu überprüfen.

2. Anwendung der neuen Rechtsinstrumente in Bad Vilbel

Zu den maßgeblichen Neuregelungen der BauGB-Novelle zählen insbesondere die § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b, § 36a sowie § 246e BauGB. Diese eröffnen neue Spielräume, um von planungsrechtlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen oder den Einfügungskriterien der näheren Umgebung abzuweichen, wenn bisherige Instrumente des Bauplanungsrechts nicht greifen oder ausreichen. Der Einsatz dieser neuen Möglichkeiten stellt damit ein ergänzendes Instrument dar und ersetzt nicht die regulären Verfahren der Bauleitplanung. Damit wird für Kommunen die Möglichkeit geschaffen, eigenständig zu entscheiden, ob und in welchem Umfang diese Instrumente zur Anwendung kommen. Eine Verpflichtung zur Nutzung besteht nicht. Vielmehr liegt die Entscheidung über den Einsatz im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde.

In der praktischen Anwendung eröffnen sich insbesondere im Bereich der Innenentwicklung Möglichkeiten den Wohnungsbau stärker in den Fokus zu nehmen. Durch behutsame Nachverdichtung können Baulücken geschlossen oder größere Grundstücke in zweiter Reihe effizienter bebaut werden. Ebenso eröffnen Aufstockungen und Dachgeschossausbauten bestehender Gebäude die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu

schaffen, ohne neue Flächen zu versiegeln. Erweiterungen im Bestand, etwa durch Anbauten oder Umnutzungen, tragen ebenfalls dazu bei, vorhandene Strukturen effizienter zu nutzen und können beispielsweise den Wohnraumbedarf von Familien decken, ohne dass ein Umzug oder zusätzliche Flächeninanspruchnahme erforderlich wird.

Die Vorschriften § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b sowie § 246e BauGB unterscheiden sich in ihrer Komplexität und ihren städtebaulichen Auswirkungen. Um die neuen Vorgaben einerseits schnell und flexibel zugunsten des Wohnungsbaus anwenden zu können, andererseits aber auch Risiken wie unkontrollierten Wohnungsbau, rechtliche Auseinandersetzungen und den Verlust der Planungshoheit entgegenzuwirken, bedarf es klarer Strukturen, Vorgaben und Entscheidungsbefugnissen.

2.1. Abweichungen nach § 34 Abs. 3b BauGB

Die bislang in § 34 Abs. 3a BauGB vorgesehenen Abweichungsmöglichkeiten für Bestandsgebäude wurden durch eine zusätzliche Regelung in § 34 Abs. 3b BauGB erweitert, die nun auch Abweichungen zugunsten des Neubaus von Wohngebäuden ermöglicht. § 34 Abs. 3b BauGB ermöglicht, neue Wohnbauvorhaben zuzulassen, auch wenn sich das Vorhaben nicht in die nähere Umgebung einfügt. Die Regelung kann angewendet werden für die Errichtung eines Wohngebäudes, welches sich im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. So können Bauvorhaben zugelassen werden, welche in der Vergangenheit ein Bauleitplanverfahren notwendig gemacht haben, auch wenn die städtebaulichen Auswirkungen begrenzt waren.

Bei der Anwendung von § 34 Abs. 3b BauGB ist sicherzustellen, dass das geplante Wohnbauvorhaben sowohl den nachbarlichen, als auch den öffentlichen Belangen nicht entgegensteht. Zu den nachbarlichen Belangen zählen insbesondere Aspekte wie der Nachbarschutz, das Rücksichtnahmegebot sowie der Schutz des Eigentums. Zu den öffentlichen Belangen gehören unter anderem das Ortsbild, die Vermeidung einer Zersiedlung sowie die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten städtebaulichen Zielsetzungen, etwa gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Denkmalschutz oder Anforderungen des Umweltschutzes. In der Praxis dürfte § 34 Abs. 3b BauGB vor allem angewendet werden, um Grundstücke in zweiter Reihe oder Freiflächen in Innenbereichen zu bebauen. Denkbar sind auch Bauvorhaben, die bislang aufgrund ihrer Geschosswirkung nicht zugelassen werden konnten.

Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB ist eine der zentralen Aufgaben des FD Planung und Stadtentwicklung. Es handelt sich hierbei stets um Einzelfallprüfungen, welche nach erfolgter Prüfung mit einem Beschlussvorschlag dem Magistrat zur Entscheidung und zur Herstellung der Einvernahme gem. § 36 BauGB vorgelegt werden. Zukünftig ist zusätzlich zu prüfen, ob Abweichungsmöglichkeiten gem. § 34 Abs. 3b BauGB i.V.m. § 36a BauGB mit den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt vereinbar sind und eine behutsame Abweichung in einzelnen Bereichen zugelassen werden kann. Aufgrund der Zustimmungsfrist des § 36a BauGB von drei Monaten, besteht für die Gemeinde schneller Handlungsbedarf, da fehlende Beschlüsse als Zustimmung gewertet werden.

Übertragung der Entscheidungsbefugnisse bei Anträgen nach § 34 Abs. 3b BauGB auf den Magistrat

Die Prüfung des § 34 BauGB in Baugenehmigungsverfahren ist gängige Verwaltungspraxis. Durch die Etablierung des § 34 Abs. 3b BauGB in das Verfahren werden die Handlungsoptionen für die Stadtverwaltung und die Bauherren erweitert. Aufgrund der überschaubaren städtebaulichen Auswirkung sowie zur Fristwahrung gem. § 36a BauGB werden die Entscheidungsbefugnisse nach § 34 Abs. 3b i.V.m. § 36a BauGB von der Stadtverordnetenversammlung auf den Magistrat der Stadt Bad Vilbel übertragen.

Die Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB wird evaluiert. Über die Ergebnisse ist der Stadtverordnetenversammlung in halbjährlichen Abständen zu berichten.

2.2. Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB

§ 31 Abs. 3 BauGB wurde angepasst, sodass die Möglichkeit der Befreiung von den Grundzügen der Planung eines Bebauungsplanes nicht mehr ausschließlich auf den Einzelfall begrenzt ist, sondern nun auch in mehreren vergleichbaren Fällen für Wohnbauvorhaben angewendet werden kann.

Weiterhin gilt, dass die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen (vgl. 2.1 § 34 Abs. 3b BauGB) vereinbar sein muss. Mit öffentlichen Belangen ebenfalls nicht vereinbar wäre es zudem, wenn durch die Befreiung die Änderung eines Bebauungsplans umgangen wird, für die andernfalls eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung bestehen würde.

Mit dieser neuen Regel besteht u.a. die Möglichkeit, von nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen in Altbebauungsplänen abzuweichen, auch wenn hierbei die Grundzüge der Planung betroffen sind. § 31 Abs. 3 BauGB ist grundsätzlich auf alle Planfestsetzungen anwendbar, wird aber voraussichtlich vor allem für Befreiungen für das Maß der baulichen Nutzung Anwendung finden. Denkbar wären insbesondere Befreiungen, welche eine bessere Ausnutzung von Dachgeschossen und Aufstockungen von Gebäuden ermöglichen. Dennoch darf eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB nicht zu städtebaulichen Missständen und zur Funktionslosigkeit ganzer Bebauungspläne führen. Die Anwendung ist daher im Einzelfall zu prüfen und abzuwägen. Voraussetzung ist auch bei Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB. Der Gemeinde obliegt auch weiterhin die vollumfängliche Planungshoheit, hat aber innerhalb von drei Monaten über den Antrag zu entscheiden.

Übertragung der Entscheidungsbefugnisse bei Anträgen nach § 31 Abs. 3 BauGB auf den Magistrat

Die Prüfung des § 31 BauGB in Baugenehmigungsverfahren ist gängige Verwaltungspraxis. Durch die Etablierung des § 31 Abs. 3 BauGB in das Verfahren werden die Handlungsoptionen für die Stadtverwaltung und die Bauherren erweitert. Aufgrund der überschaubaren städtebaulichen Auswirkung sowie zur Fristwahrung gem. § 36a BauGB

werden die Entscheidungsbefugnisse nach § 31 Abs. 3 i.V.m. § 36a BauGB von der Stadtverordnetenversammlung auf den Magistrat der Stadt Bad Vilbel übertragen.

Die Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB wird evaluiert. Über die Ergebnisse ist der Stadtverordnetenversammlung in halbjährlichen Abständen zu berichten.

2.3. Abweichungen nach § 246e BauGB

Im Gegensatz zu den vorgenannten Regelungen ist der § 246e BauGB bislang nicht in der Verwaltungspraxis etabliert und kommt nur dann zum Tragen, wenn alle anderen Instrumente des Bauplanungsrechts ausgeschöpft sind. Es handelt sich um eine Experimentierklausel, welche den Gemeinden, befristet bis zum 31.12.2030, die Möglichkeit eröffnet, Wohnbauvorhaben umzusetzen, ohne langwierige Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Die Regelung eröffnet einerseits Chancen, da Genehmigungen für Vorhaben schneller erteilt werden können. Andererseits bietet die Anwendung Risiken, wenn wichtige Belange im Vorfeld nicht ausreichend beleuchtet werden. Insbesondere die öffentlichen Belange sind in komplexen Bauleitplanverfahren zu bewältigen. Auch weiterhin muss sichergestellt werden, dass diese Belange entsprechend gewürdigt werden. § 246e BauGB kann sowohl im unbeplanten Innenbereich, als auch im Außenbereich Anwendung finden, wenn ein räumlicher Siedlungszusammenhang erkennbar ist. Insbesondere im Außenbereich sind zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen. Um sicherzustellen, dass diese Belange sowie der Außenbereich vor Zersiedelung geschützt bleiben, wurden Ausschlusskriterien entwickelt. Diese Ausschlusskriterien führen dazu, dass § 246e BauGB bei einem Verstoß nicht zur Anwendung kommen kann. Das neue Instrument darf nicht dazu führen, dass zentrale öffentliche Belange außer Acht gelassen werden und ein eigentlich notwendiges Bauleitplanverfahren umgangen wird.

Die Aufnahme des § 246e in das Baugesetzbuch bietet die Möglichkeit in die städtebaulichen Strukturen der Stadt Bad Vilbel einzugreifen und diese über Jahrzehnte zu prägen. Um die Planungshoheit der Gemeinde weiter zu gewährleisten und die Bedeutung dieser Entscheidungen zu würdigen, wurde ein strukturierter Verfahrensablauf erstellt. Dieser soll Bauherren, politischen Entscheidungsträgern und der Verwaltung als Orientierung dienen und sicherstellen, dass die städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde gewahrt bleiben. Auch für Anträge nach § 246e BauGB gilt, dass die Gemeinde nach § 36a BauGB innerhalb von drei Monaten eine Entscheidung zu treffen hat. Dem Magistrat wird daher die Beschlusskompetenz übertragen, Anträge nach § 246e BauGB jederzeit ablehnen zu können, falls Antragsteller den vorgegebenen Verfahrensablauf und die Vorgaben der Stadt nicht einhalten. Die eigentliche Entscheidung über die Zulassung eines solchen Vorhabens verbleibt weiterhin in der Beschlusskompetenz der Stadtverordnetenversammlung. Die Planungshoheit der Gemeinde wird durch diese Regelung gestärkt. Auf die Erteilung der Zustimmung besteht, wie auf die Aufstellung von Bauleitplänen, kein Rechtsanspruch.

Übertragung der Entscheidungsbefugnisse bei Anträgen nach § 246e BauGB auf den Magistrat

Die Zustimmung nach § 246e BauGB erteilt die Stadtverordnetenversammlung. Dem Magistrat wird, zur Fristwahrung gem. § 36a BauGB, die Entscheidungsbefugnis übertragen, Bauvorhaben jederzeit abzulehnen, falls diese dem Verfahrensablauf gem. Kapitel 3 widersprechen oder die projektbezogenen Vorgaben der Stadt nicht eingehalten werden. Weiterhin erteilt der Magistrat die Zustimmung nach § 246e BauGB im Baugenehmigungsverfahren, wenn ein entsprechender Beschluss auf Zustimmung der Gemeinde nach § 246e BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung vorliegt.

Über alle Zustimmungen in Baugenehmigungsverfahren sowie abgelehnte Entscheidungen des Magistrats ist die Stadtverordnetenversammlung in Kenntnis zu setzen. Die Anwendung des § 246 BauGB wird evaluiert. Über die Ergebnisse ist der Stadtverordnetenversammlung in halbjährlichen Abständen zu berichten.

2.4. Neueinführung § 36a BauGB

Die zuvor beschriebenen Neuregelungen bedeuten einen Eingriff in die kommunale Planungshoheit. Durch die Einführung des § 36a BauGB, werden diese Entscheidungen unter den Zustimmungsvorbehalt der Gemeinde gestellt. Die Zustimmung der Gemeinde ist zwingende Voraussetzung, sowohl zur Anwendung der § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b als auch des § 246e BauGB. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn die Gemeinde nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde die Zustimmung verweigert (Zustimmungsfiktion).

Das „Einvernehmen der Gemeinde“ gem. § 36 BauGB durch den Magistrat (auf Beschlussvorschlag des FD Planung und Stadtentwicklung) ist gängige Verwaltungspraxis und wird regelmäßig in Baugenehmigungsverfahren geprüft und beschieden. Die Neuregelung des § 36a BauGB knüpft hieran an, weitet aber den planungsrechtlichen Handlungsspielraum aus. Anders als bei der gemeindlichen Einvernahme gem. § 36 BauGB kann eine Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB durch den Wetteraukreis, bei anderer planungsrechtlicher Beurteilung, nicht ersetzt werden. Rechtsmittel können nur im Rahmen des Rechtsbehelfs gegen einen abgelehnten Bauantrag der Bauaufsichtsbehörde eingelegt werden. Einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Zustimmung gibt es nicht. Dennoch muss die Gemeinde bei versagter Zustimmung begründen, warum ein Vorhaben den städtebaulichen Zielen und Vorstellungen der Gemeinde widerspricht.

In allen Verfahren besteht die Möglichkeit bestimmte städtebauliche Auflagen durch die Gemeinde einzufordern. Vorstellbar wären beispielsweise Maßnahmen zur Klimaanpassung oder die Einhaltung bestimmter Quoten zur Realisierung sozialen Wohnungsraums. Diese Auflagen werden aufgrund der Tragweite regelmäßig bei Verfahren nach § 246e BauGB zur Anwendung kommen und sollen über Städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB abgesichert werden. Diese Vorgaben fließen einzelfallbezogen in die Projekte ein.

Die Anwendung des § 246e BauGB bedeutet meist eine planungsrechtliche Entscheidung, die mit den städtebaulichen Auswirkungen eines Bauleitplans vergleichbar ist. Der Beschluss

zur Zulassung eines Vorhaben nach § 246e BauGB verbleibt daher weiterhin in der Entscheidungsbefugnis der Stadtverordnetenversammlung.

Auch wenn die planungsrechtlichen Handlungsspielräume durch die zusätzlichen Befreiungsmöglichkeiten von Bebauungsplänen gem. § 31 Abs. 3 BauGB oder Abweichungen gem. § 34 Abs. 3b BauGB erweitert werden, bleibt der städtebauliche Wirkkreis der Entscheidungen in diesen Fällen begrenzt. Die Entscheidung einer Zulassung gem. § 36a BauGB wird daher auf den Magistrat übertragen. Weiterhin würde die Pflicht zur Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung regelmäßig Fristprobleme in Baugenehmigungsverfahren auslösen und die Planungshoheit aufgrund der Zustimmungsfiktion gefährden.

3. Verfahrensablauf zur Umsetzung von Vorhaben nach § 246e BauGB

Die nachfolgende Verfahrensliste ist einzuhalten. Andernfalls ist der Magistrat der Stadt Bad Vilbel befugt Anträge nach § 246e BauGB, zur Wahrung der Planungshoheit und der Einhaltung der vorgegebenen Zustimmungsfristen, jederzeit abzulehnen.

1. Der Bauherr stellt das geplante Vorhaben dem FD Planung und Stadtentwicklung vor
2. Der FD Planung und Stadtentwicklung prüft, ob das Vorhaben nach den regulären Vorschriften des Planungsrechts zugelassen werden kann oder ob § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB anwendbar sind
3. Falls die Voraussetzungen der § 31 Abs. 3 oder § 34 Abs. 3b BauGB gegeben sein sollten reicht der Bauherr einen Bauantrag beim Wetteraukreis mit Antrag „Zustimmung der Gemeinde“ gem. § 36a BauGB ein. Der Magistrat der Stadt trifft im Baugenehmigungsverfahren die abschließende Entscheidung, ob das Bauvorhaben nach § 31 Abs. 3 oder 34 Abs. 3b BauGB zugelassen wird

Falls ein Vorhaben nach § 246e BauGB umgesetzt werden soll, sind die weiteren Verfahrensschritte einzuhalten:

4. Es wird geprüft, ob das Vorhaben der Liste der Ausschlusskriterien und den sonstigen Voraussetzungen des § 246e BauGB nicht widerspricht. Je nach Umfang und Komplexität, kann verlangt werden, dass ein Fachbüro, auf Veranlassung des Bauherrn, hinzugezogen wird und die Prüfung durchführt
5. Das städtebauliche Konzept wird in Abstimmung mit dem FD Planung und Stadtentwicklung konkretisiert und ggf. ein Entwurf für einen Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zur Einhaltung verpflichtender Vorgaben ausgearbeitet
6. Der Bauherr stellt einen formlosen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens einschließlich der Zulassung des Vorhabens nach § 246e BauGB
7. Die Stadtverordnetenversammlung fasst den Beschluss zur Anwendung von § 246e BauGB
 - 7.1 Ggf. auch Beschluss des Städtebaulichen Vertrags
 - 7.2 Abhängig von der Komplexität des Vorhabens wird vorgeschaltet der Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren einschließlich einer Beteiligung gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB bzw. § 3(2) und § 4(2) BauGB beschlossen und durchgeführt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen entscheidet die Stadtverordnetenversammlung, ob ein reguläres Bauleitplanverfahren weitergeführt werden soll oder das Vorhaben nach § 246e BauGB zugelassen werden kann
8. Nach positivem Beschluss zur Anwendung des § 246e BauGB und ggf. Unterzeichnung des Städtebaulichen Vertrags stellt der Bauherr einen Bauantrag beim Wetteraukreis mit Antrag „Zustimmung der Gemeinde“ gem. § 36a BauGB. Der Magistrat der Stadt trifft im Baugenehmigungsverfahren die abschließende Entscheidung, ob das Bauvorhaben nach § 246e BauGB zugelassen wird und stellt sicher, dass das eingereichte Vorhaben den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung entspricht. Die Entscheidung wird der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis gegeben

4. Ausschlusskriterien bei der Anwendung des § 246e BauGB

Gem. § 246e Abs. 1 BauGB kann von Vorschriften des Baugesetzbuches abgewichen werden, wenn die Abweichung u.a. unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Unvereinbar ist ein Vorhaben insbesondere, wenn es einem der Kriterien in dieser Liste widerspricht. Die Auflistung der Ausschlusskriterien ist nicht abschließend und kann im Verfahren ggf. um weitere Kriterien ergänzt werden. Ein Widerspruch mit öffentlichen Belangen führt dazu, dass das Verfahren nach § 246e BauGB nicht anwendbar ist und ggf. in ein Bauleitplanverfahren überführt wird. Über die Aufstellung von Bauleitplänen entscheidet die Stadtverordnetenversammlung.

Ausschlusskriterien:

- Bei der Abweichung von Zielen der Raumordnung und der Landesplanung (z.B. Vorranggebieten, in welcher Wohnbauvorhaben nicht zulässig sind)
- Bei der Abweichung von Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans, in welchen Wohnbauvorhaben nicht zulässig sind
- In Schutzgebieten (u.a. Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Biotopen, Natura 2000 Gebieten)
- In Waldgebieten
- In Grünflächen, Parks oder Spiel- und Sportplätzen
- In Bahn- oder Straßenverkehrsflächen
- Wenn das Vorhaben Bedarf an öffentlicher Erschließung auslöst