



ÖFFENTLICH

DN.: 2026/0010 vom 05.01.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	28.01.2026	zur Kenntnis

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Informationen zum Bauturbo

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme und Beratung zum weiteren Vorgehen.

Sachdarstellung:

Mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung können **Bauaufsichtsbehörden mit Zustimmung der Gemeinden Wohnbauvorhaben genehmigen**, auch wenn sie nicht den bestehenden Bebauungsplänen oder sonstigen Vorgaben/Satzungen des Bauplanungsrechts entsprechen.

Die Regelungen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung sehen ausschließlich ein Abweichen von bauplanungsrechtlichen Bestimmungen vor. Sie ermöglichen keine Abweichung vom Fachrecht (z.B. Naturschutz, Denkmalschutz, Altlastensanierung)

1. Wesentliche Neuregelungen im BauGB:

- **-NEU- § 246e BauGB Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau**
 - Von den Vorschriften des BauGB und den auf dessen Grundlage erlassenen Vorschriften kann abgewichen werden. Dies gilt für Bebauungspläne, sonstige Satzungen und Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
 - Die Abweichungen sind nur zulässig für die Schaffung von Wohnraum oder die Errichtung neuer oder die Änderung bestehender Anlagen, die dem Wohnen dienen.
 - Das Vorhaben muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.
 - Die Zustimmung der Gemeinde ist erforderlich.
 - Die Anwendung dieser Sonderregelung ist (zunächst) bis zum 31.12.2030 befristet.
- **Weitergehende Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 3b BauGB**
 - Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind nur zugunsten des Wohnungsbaus und unter Würdigung nachbarlicher Interessen zulässig.

- Abweichung vom Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient.
- **Erleichterungen im Umgang mit Lärmschutzvorgaben § 9 Abs. 1 Nr. 23 a, § 216a BauGB**
 - In begründeten Fällen sind Abweichungen von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – zulässig.

2. Was ist bei der praktischen Anwendung zu beachten:

- **Umweltauswirkungen sind zu berücksichtigen**
 - Eine überschlägige Umweltprüfung soll klären, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Falls dies der Fall ist, ist eine strategische Umweltprüfung erforderlich, da es an einer Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen fehlt.
- **Zustimmung bzw. Ablehnung der Gemeinde**
 - Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten verweigert wird.
 - Eine Zustimmung der Gemeinde kann verweigert werden, wenn das Vorhaben nicht mit den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.
- **Zustimmung unter Bedingungen erteilen**
 - Die Vorhabenträger können z.B. über städtebauliche Verträge verpflichtet werden, bestimmte städtebauliche Anforderungen (Fertigstellungsfrist, soziale Quoten, ökologische Maßnahmen, Klimaanpassung etc.) einzuhalten.
- **Vorhaben im Außenbereich**
 - Außenbereichsvorhaben sind zulässig, wenn sie im räumlichen Zusammenhang (Abstand bis ca. 100 m) mit Bebauungsplangebiet oder dem unbeplanten Innenbereich stehen.
- **Öffentlichkeitsbeteiligung**
 - Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorhaben gegeben werden. Die Frist für die Zustimmung der Gemeinde kann in diesem Fall um einen Monat verlängert werden.

3. Aufstellung eines Anwendungskonzeptes

Die Gemeinde ist an die allgemeinen Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns gebunden, insbesondere des Gleichheitssatzes nach Art. 3 GG. Die Gemeinde ist gehalten, in gleich gelagerten Fällen gleich zu entscheiden. Hierdurch wird sichergestellt, dass keine willkürlichen Entscheidungen getroffen werden.

Durch die Aufstellung eines Anwendungskonzeptes können somit grundlegende Kriterien für die gemeindliche Zustimmung für Abweichungen zugunsten des Wohnungsbaus gefasst werden. Dieses Konzept kann durch einen Grundsatzbeschluss des Stadtrates abgesichert und legitimiert werden.

Folgende Kriterien können über ein Anwendungskonzept festgelegt werden:

- **Zustimmung bzw. Ablehnung der Gemeinde**

Um die von der Einführung der Regelungen des Bau-Turbos erwarteten Beschleunigungseffekte zu generieren und die gesetzlich gesetzten Fristen einzuhalten, sollte geprüft werden, ob die Zustimmungsentscheidung tatsächlich in jedem Fall beim Stadtrat liegen soll.

Eine Regelung in der Hauptsatzung/ Zuständigkeitsordnung ist erforderlich, wenn die Entscheidung an den Ausschuss für Planen und Bauen oder die Verwaltung delegiert werden soll.

Bei stadtbildprägenden Vorhaben und größeren, komplexen Entwicklungen sollte der Rat entscheiden.

Eine Auflistung der Vorhaben oder Gebiete, für die eine Zustimmung (z.B. Hinterlandbebauung) bzw. keine Zustimmung (z.B. Wohnen in GE-Gebieten) in Aussicht gestellt werden kann, trägt zur rechtssicheren Entscheidung bei und stellt sicher, dass der „Bau-Turbo“ nicht gegen grundlegende städtebauliche Ziele eingesetzt wird.

- **Zustimmung unter Bedingungen erteilen**

Es obliegt der Gemeinde, entsprechende (vertragliche) Vereinbarungen mit der Vorhabenträgerin oder dem Vorhabenträger – vor Erteilung der Zustimmung – zu schließen. Eine Verpflichtung, bestimmte städtebauliche Anforderungen wie Fertigstellungsfristen, Sicherung der dauerhaften Wohnnutzung, soziale Quoten, ökologische Maßnahmen, Klimaanpassung etc. einzuhalten, ist sinnvoll.

Die von der Gemeinde gestellten Bedingungen sind nicht Bestandteil der Baugenehmigung.

- **Vorhaben im Außenbereich**

Zum Schutz des Außenbereiches sollten Wohnbauvorhaben vermieden werden, die nicht im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang/ an nicht integrierten Standorten stehen und nicht über eine ausreichende infrastrukturelle Anbindung verfügen. Die Innenentwicklung soll vorrangig und ein sparsamer Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen berücksichtigt werden. Gleichzeitig werden eine Zersiedelung der Landschaft und zusätzliche Kosten für Infrastrukturmaßnahmen vermieden.

- **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Es sollten auch für die Entscheidung zur sowie die Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung Kriterien festgelegt werden, um genügend Transparenz und Akzeptanz zu erzielen und die Würdigung nachbarlicher Interessen, insbesondere im Hinblick auf Zumutbarkeit bzw. das Rücksichtnahmegebot, abzuwägen.

Umweltrelevanz/Haushaltsrechtliche Beurteilung/Generationengerechtigkeit:

Entfällt.

Im Auftrage:

Korten