



BERATUNGSUNTERLAGE

zu TOP 4:

Information zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung - „Bau-Turbo“

a) SACHVERHALT

Was ist der Bau-Turbo?

Das Bundesgesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten. Es enthält verschiedene Beschleunigungselemente, die ins BauGB eingefügt wurden. Der Begriff „Bau-Turbo“ bezeichnet die neue gesetzliche Sonderregelung im BauGB § 246e, befristet bis Ende 2030. Beabsichtigt ist die Beschleunigung des Wohnungsbaus in Deutschland.

Hintergrund & Motivation:


- Wohnungsmangel in Deutschland
- Lange Planungs- und Genehmigungsverfahren
- Ziel: schnellere Verfahren für Wohnungsbau
- Kommunen und Bauherren sollen flexibler reagieren können

Kerninhalte / Was wird möglich?

- Kommunen können auf die Aufstellung eines B-Plans verzichten oder Abweichungen ermöglichen
- Umnutzung, Aufstockung, Erweiterung oder Neubau von Wohngebäuden werden erleichtert
- Voraussetzung: Zustimmung der Gemeinde

Bedingungen:

- Es muss Wohnraum geschaffen werden- nicht beliebige Nutzung
- Umwelt-, Naturschutz-, Nachbar- und Erschließungsbelange bleiben wichtig
- Fachrechtliche Vorschriften (z. B. Bauordnung, Immissionsschutz) gelten weiterhin
- Willkürverbot / Gebot der Konfliktbewältigung

Aufgestellt: Weisenbach, 10.02.2026 Gez. Oliver Dietrich Oliver Dietrich Leiter Bau- und Liegenschaftsverwaltung	Sichtvermerk: Weisenbach, 10.02.2026  Daniel Retsch Bürgermeister	Ausschuss genehmigt - abgelehnt am Gemeinderat genehmigt- abgelehnt am
---	---	---

Chancen:

- Beschleunigung der Verfahren
- Effizientere Nutzung bestehender Flächen
- Erleichterung von Nachverdichtung und Umnutzung
- Entlastung des Wohnungsmarktes

Risiken und Herausforderungen:

- Mehrbelastung für kommunale Bauämter
- Gefahr für Umwelt, Klimaanpassung und nachhaltige Stadtentwicklung
- Gefahr von Bodenspekulationen
- Widerspruch zu Flächenzielen („Netto-Null“)
- Keine Garantie Schaffung von bezahlbarem/sozialen Wohnraum
- Wahrung des Gleichheitsgrundsatzes

Neben dem befristet bis 2030 eingeführten § 246e BauGB wurden auch die Paragraphen § 31 Abs. 3 „Erweiterte Befreiungsmöglichkeit“ und § 34 Abs. 3 „Abweichung vom Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich“ geändert bzw. ergänzt. Unter § 36 BauGB wurde eine Zustimmungserfordernis der Gemeinde eingeführt. Das Zustimmungserfordernis ist das zentrale Steuerungselement für die Sicherstellung der kommunalen Planungshoheit (Art. 28 Abs. 2 GG).

Auf Grundlage des neuen § 31 Abs. 3 BauGB können die Bauaufsichtsbehörden beispielsweise zukünftig Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans auch in mehreren vergleichbaren Fällen und unabhängig vom Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes erteilen.

Der neue § 34 Abs. 3b BauGB ermöglicht, im unbeplanten Innenbereich von der Voraussetzung des Einfügens abzuweichen, um Wohnbauvorhaben zu erleichtern.

Die weitreichendsten Beschleunigungsmöglichkeiten bietet der neue § 246e BauGB. Danach kann von den Vorschriften des BauGB und den auf dessen Grundlage erlassenen Vorschriften abgewichen werden. Das umfasst Bebauungspläne und sonstige Satzungen sowie die Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Allerdings: Die Abweichungen sind nur zulässig für die Schaffung von Wohnraum oder die Errichtung neuer oder die Änderung bestehender baulicher Anlagen, die dem Wohnen dienen.

§ 246 e – befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

*(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:*

- 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.*

Hat 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. Bei 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.

(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 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 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.

(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.*

Einschränkungen:

Nachbarliche Belange: Gebot der Rücksichtnahme (bspw. unzumutbare Immissionskonflikte; erdrückende bauliche Wirkungen)

Öffentliche Belange: bspw. Natur- und Artenschutz, Denkmalschutz, Immissionsschutz, Verkehrsinfrastruktur, gesunde Wohnverhältnisse, Klimaschutz, Hochwasserschutz

Umweltbelange: SUP bei Prognose erheblicher Umweltauswirkungen; Beachtung der UVP-Pflicht

Außenbereich: räumlicher Zusammenhang (= organische Fortentwicklung des Siedlungsbereiches); laut Gesetzesbegründung bis 100 m Abstand) ; § 18 BNatSchG: Eingriff/Ausgleich und Benehmen mit der UNB

Beispiele:

1. Bauvoranfrage bei vorhandenem B-Plan, die geplante Vorhaben liegen außerhalb der Baugrenze im hinteren Grundstücksbereich (Nachverdichtung).
> Genehmigung nach § 31 Abs. 3 mit Zustimmung der Gemeinde möglich.
2. Abweichung von den Festsetzungen des B-Plans in Bezug auf Anzahl der Geschosse.
> Genehmigung nach § 31 Abs. 3 mit Zustimmung der Gemeinde möglich.

Die Gemeinde kann ein kommunales Leitlinienkonzept in Form von informeller Gestaltungsleitbilder, städtebauliche Rahmenpläne und/oder ortsspezifische Kriterienkataloge erarbeiten. Diese schaffen eine belastbare Entscheidungsgrundlage für die Anwendung des § 246e BauGB und sichern eine transparente, konsistente und rechtssichere Beurteilung künftiger Abweichungsentscheidungen zu gewährleisten.

b) BESCHLUSSVORSCHLAG

Eine Beschlussfassung ist in dieser Sitzung nicht vorgesehen.