

**Vorlage Nr. 08/2026
zu TOP 09
-öffentlich-
der Sitzung am 28.01.2026**

Wohnungsbauturbo

Der Bundestag hat nach längerer politischer Debatte am 09.10.2025 eine umfassende Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Der Bundesrat hat dieser Gesetzesänderung am 17.10.2025 zugestimmt. Anlass für die gesetzgeberische Initiative des Bundes ist der anhaltende Mangel an Wohnraum. Die Änderungen des Baugesetzbuches sollen nach dem Willen des Gesetzgebers dazu beitragen, die Schaffung von Wohnraum zu beschleunigen. Dies soll insbesondere durch den schnelleren Neubau von Wohnungen, die Erweiterung und Aufstockung bestehender Wohngebäude sowie durch die Umwandlung bestehender Gebäude in Wohnraum erreicht werden.

Mit dem sogenannten „Wohnungsbauturbo“ soll es Städten und Gemeinden ermöglicht werden, Planungs- und Genehmigungsprozesse im Bereich des Wohnungsbaus zu beschleunigen. Für andere Bauvorhaben, etwa für gewerblich genutzte Gebäude, Verkehrsanlagen oder Maßnahmen des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), finden diese Sonderregelungen keine Anwendung. Ob und in welchem Umfang Städte und Gemeinden von den neuen Regelungen Gebrauch machen, liegt im Ermessen der jeweiligen Kommune und wird vom Gesetzgeber ausdrücklich der kommunalen Entscheidung überlassen.

Änderungen des Baugesetzbuches

Befreiungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans für Wohnbauvorhaben (§ 31 Abs. 3 BauGB)

§ 31 Abs. 3 BauGB sah bereits bislang für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus im Einzelfall vor. Diese Befreiungsmöglichkeit wird durch die Novellierung des Baugesetzbuches nunmehr deutlich ausgeweitet. Künftig ist die Befreiung weder auf den Einzelfall noch auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt beschränkt. Dadurch kann beispielsweise in ganzen Straßenzügen durch Aufstockungen, Anbauten oder das Bauen in zweiter Reihe zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Unverändert gilt, dass eine Befreiung nur unter Würdigung der nachbarlichen Interessen und nur dann zulässig ist, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen liegt insbesondere dann nicht vor, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Abweichungen im unbeplanten Innenbereich für Wohnbauvorhaben (§ 34 Abs. 3b BauGB)

Vorhaben im unbeplanten Innenbereich sind grundsätzlich nur zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Abweichungen von diesem sogenannten Einfügungsgebot waren bislang nur im Einzelfall und unter engen Voraussetzungen möglich.

Mit der Einführung des § 34 Abs. 3b BauGB wird der Anwendungsbereich dieser Abweichungsmöglichkeiten erweitert. Danach können im unbeplanten Innenbereich Abweichungen vom Einfügungsgebot nunmehr auch für die Neuerrichtung von Wohngebäuden

zugelassen werden. Voraussetzung hierfür ist weiterhin, dass das Vorhaben unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der „Bauturbo“ als zeitlich befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau (§246e BauGB)

Als besonders weitgehende Flexibilisierung für den Wohnungsbau wird mit § 246e BauGB eine neue Sonderregelung in das Baugesetzbuch aufgenommen. Diese Vorschrift ist als Experimentierklausel ausgestaltet. Danach können Wohnbauvorhaben über die Möglichkeiten der Befreiungen und Abweichungen nach den §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB hinaus zugelassen werden. Hierzu kann von den Vorschriften des Baugesetzbuches oder den aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften in dem erforderlichen Umfang abgewichen werden, sofern die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Von der Regelung erfasst sind Vorhaben zur Errichtung neuer Gebäude zu Wohnzwecken. Ebenso umfasst sind Vorhaben zur Erweiterung, Änderung oder Erneuerung bestehender Gebäude zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums sowie Nutzungsänderungen zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken.

Die Anwendung des § 246e BauGB ist nicht auf den Innenbereich beschränkt. Sie ist auch auf Vorhaben im unbeplanten Außenbereich anwendbar, sofern diese im räumlichen Zusammenhang mit bereits bestehender Bebauung stehen. Dabei sind die Regelungen zum Eingriffs- und Ausgleichsrecht nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

Im Zusammenhang mit der Genehmigung von zusätzlichem Wohnraum können ergänzend auch Anlagen zugelassen werden, die den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner dienen, insbesondere für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Die neue Sonderregelung ermöglicht damit deutlich weitergehende Abweichungen vom Bauplanungsrecht als die Änderungen in den §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB. Insbesondere eröffnet § 246e BauGB unter den genannten Voraussetzungen die Möglichkeit, auf ein ansonsten erforderliches Bebauungsplanverfahren vollständig zu verzichten. Von dieser Abweichungsermächtigung soll daher nur in dem jeweils erforderlichen Umfang Gebrauch gemacht werden.

Die Anwendung des § 246e BauGB obliegt der Kommune im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit. Diese gehört zu den wesentlichen Zuständigkeiten des Gemeinderates. Aufgrund der weitreichenden Auswirkungen ist § 246e BauGB als Experimentierklausel zeitlich befristet und zunächst bis zum 31.12.2030 anwendbar.

Zustimmungserfordernis der Gemeinde

Befreiungen und Abweichungen nach den §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB sowie die Anwendung des § 246e BauGB setzen die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB voraus. Die Gemeinde erteilt ihre Zustimmung, wenn das geplante Vorhaben mit ihren städtebaulichen Vorstellungen zur Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebiets vereinbar ist. Maßgeblich sind hierbei insbesondere städtebauliche und planungsrechtliche Erwägungen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit.

Erteilt die Gemeinde ihre Zustimmung nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten und verweigert sie diese auch nicht ausdrücklich, gilt die Zustimmung kraft Gesetzes als erteilt (Zustimmungsfiktion). In diesen Fällen ist die Zustimmung unwiderruflich. Die Zuständigkeit für die Erteilung oder Versagung der Zustimmung nach § 36a BauGB liegt, sofern keine abweichende kommunale Regelung getroffen wurde, beim Gemeinderat.

Die Zustimmung der Gemeinde ist nach den neuen gesetzlichen Regelungen jedoch lediglich eine von mehreren Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung. Neben der gemeindlichen Zustimmung muss das Bauvorhaben auch mit nachbarlichen Belangen sowie mit öffentlichen Interessen vereinbar sein. Zu den öffentlichen Interessen zählen insbesondere die Auswirkungen des Vorhabens auf Umwelt und Natur.

Die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung führt daher nicht automatisch dazu, dass das Bauvorhaben genehmigt werden muss. Die zuständige Baurechtsbehörde ist weiterhin verpflichtet zu prüfen, ob auch die übrigen rechtlichen Voraussetzungen – etwa für eine Befreiung oder Abweichung von baurechtlichen Vorschriften – vorliegen.

Gleichzeitig hat die (auch ausdrücklich erteilte oder gesetzlich fingierte) gemeindliche Zustimmung zur Folge, dass städtebauliche Erwägungen der Gemeinde, die ihre Planungshoheit betreffen, im weiteren Baugenehmigungsverfahren regelmäßig nicht mehr als Ablehnungsgrund herangezogen werden können. Diese städtebaulichen Gesichtspunkte sind bereits Gegenstand der Zustimmung nach § 36a BauGB und werden durch die dort vorgesehene Zustimmungsfiktion abschließend berücksichtigt.

Zum Verständnis: Die vorgenannten im Baugesetzbuch neu geschaffenen Regelungen betreffen das Bauplanungsrecht. Davon unberührt sind die Regelungen im Bauordnungsrecht zum Baugenehmigungsverfahren, diese werden über die Landesbauordnung geregelt. Hier gab es in den letzten Jahren bereits einige Anpassungen, die im Baurechtsamt bereits umgesetzt werden.

Die oben aufgeführten Änderungen des Baugesetzbuches werden dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben.