

Beschlussvorlage
Vorlage Nr.: BV/1147/2021-2026
öffentlich
20.05.2026

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Planungs- und Umweltausschuss	04.06.2026	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	18.06.2026	Vorberatung
Rat	29.06.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt:
"Bau-Turbo" - Änderung des Baugesetzbuches im Rahmen des beschleunigten Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung/Grundsatzbeschluss

Beschlussempfehlung:

Zur Anwendung des sogenannten „Bau-Turbo“ und hinsichtlich der Zustimmung der Gemeinde nach § 36 a Baugesetzbuch (BauGB) wird folgender Grundsatzbeschluss gefasst:

1. Zustimmung zu Befreiungen gem. § 31 Abs. 3 BauGB

Die Entscheidung über Anträge nach § 31 Abs. 3 BauGB liegt in der Zuständigkeit der Verwaltung, sofern durch das Vorhaben mit allen seinen Teilen der „Grundgedanke des Bebauungsplanes“ erhalten bleibt. Dies ist in der Regel bei unwesentlicher Überschreitung z. B. Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 10 % oder Gebäudelänge um länger als 10 %. Alle übrigen Befreiungsanträge obliegen der Entscheidung des Verwaltungsausschusses.

2. Zustimmungsbefreiungen gem. 34 Abs. 3 b BauGB

Die Entscheidung über Anträge nach § 34 Abs. 3 b BauGB liegt in der Zuständigkeit der Verwaltung, sofern durch das Vorhaben mit allen seinen Teilen der „Grundgedanke zur innerörtlichen Bebauung“ erhalten bleibt. Dies sind in der Regel Abweichungen in geringem Maße zur Gebäudehöhe, Versiegelungsgrad oder vergleichbares. Alle übrigen Befreiungsanträge wie z. B. Klärung einer Bebauung in zweiter Reihe oder Überschreitung der Anzahl der Wohneinheiten sowie abweichende Gebäudegestaltung oder Abweichung von der Art der baulichen Nutzung obliegen der Entscheidung des Verwaltungsausschusses.

3. Anwendung der Sonderregelung des § 246 e BauGB

Der § 246 e BauGB soll nicht in beplanten Innenbereichen, welche den Regelungen nach § 30 BauGB unterliegen, angewandt werden. Hier gelten die Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes.

In unbeplanten Innenbereichen, welche den Regelungen nach § 34 BauGB unterliegen, soll der Bau-Turbo nach § 246 e BauGB nur angewandt werden, wenn das Grundstück im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ oder „Gemischte Baufläche“ dargestellt ist. Die Regelungen des BauGB sind zu berücksichtigen.

Im Außenbereich, welcher den Regelungen nach § 35 BauGB unterliegt, soll der Bau-Turbo nach § 246 e BauGB angewandt werden. Ein räumlicher Zusammenhang zum nächstliegenden Siedlungsgebiet muss gegeben sein. Die Regelungen des BauGB sind zu berücksichtigen. Die grundsätzlichen Entscheidungen trifft der Verwaltungsausschuss.

Sach- und Rechtslage:

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung „Bau-Turbo“ ist seit dem 30.10.2025 in Kraft getreten. Die Regelung des § 246 e Baugesetzbuch (BauGB) ist befristet bis zum 31.12.2030. Die neue Regelung ist eine Abweichung vom BauGB und dessen Vorgabe und dient als Experimentierklausel unter Wahrung öffentlicher und nachbarschaftlicher Interessen.

Die Kernstücke der Novelle sind

- Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes,
- Abweichungen vom Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 3 b BauGB im unbeplanten Innenbereich,
- befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau nach § 246 e BauGB und
- Zustimmung der Gemeinde nach § 36 a BauGB.

Allgemeine Voraussetzung für die Anwendung des § 246 e BauGB ist grundlegend die Schaffung von dauerhaftem Wohnraum.

Mit diesem Grundsatzbeschluss sollen Richtlinien zur Handhabung der Rechtsvorschrift geschaffen werden.

Während die Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB sowie die Abweichung vom Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 3 b BauGB unbefristet gelten, ist die Sonderregelung für den Wohnungsbau nach § 246 e BauGB bis zum 31.12.2030 befristet.

Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sowie Abweichungen vom Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 3 b BauGB im unbeplanten Innenbereich und Bauvorhaben nach § 246 e BauGB bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

Gemäß dem Grundsatzbeschluss sollten geringfügige Abweichungen im Rahmen des Geschäfts der laufenden Verwaltung zugestimmt werden. Alle übrigen Befreiungsanträge würden im Verwaltungsausschuss der Gemeinde behandelt.

Im beplanten Innenbereich sollte der Bau-Turbo nach § 246 e BauGB nicht angewandt werden. Es gelten die Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes. Ein Bauvorhaben kann

höchstens über einen Befreiungsantrag nach § 31 Abs. 3 BauGB realisiert werden.

Weiterhin ist generell eine städtebauliche Beurteilung des Grundstückes notwendig. Sofern kein Bebauungsplan gilt, wird ein Grundstück dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) oder dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeteilt.

Sofern ein Grundstück nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt ist, kann der Bau-Turbo nach § 246 e BauGB nur angewandt werden, wenn im Flächennutzungsplan die Fläche als „Wohnbaufläche“ oder als „Gemischte Baufläche“ dargestellt ist.

Sofern das Grundstück nach § 35 BauGB beurteilt wird, gibt es gesonderte Regelungen für die Realisierung eines Bauvorhabens. Diese sind im Einzelfall zu prüfen.

In beiden Bereichen muss der Gleichbehandlungsgrundsatz gewahrt bleiben. Des Weiteren ist der Gebietscharakter zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die nachbarschaftlichen Interessen sowie die Interessen der Träger öffentlicher Belange zu würdigen.

Demnach kann auch nach einer städtebaulichen Beurteilung ein geplantes Bauvorhaben aufgrund der Würdigung der oben genannten Interessen scheitern.

Die Entscheidung, ob der Bau-Turbo gem. § 246 e BauGB angewandt werden kann, obliegt grundsätzlich dem Verwaltungsausschuss. Bei größeren Projekten, wie große komplexe Vorhaben, kann die Entscheidung dem Rat vorgelegt werden

Der Antragsteller muss eine Absichtserklärung zusammen mit seinen Antragsunterlagen einreichen. Weiterhin soll durch einen städtebaulichen Vertrag insbesondere folgende Bedingungen geregelt werden:

- Es besteht eine Anschlusspflicht an den öffentlichen Schmutzwasserkanal.
- Abweichend zur Baunutzungsverordnung (BauNVO) müssen je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze (aufgerundet) nachgewiesen werden.
- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500 qm.
- Nach Erteilung der Baugenehmigung ist das Bauvorhaben spätestens nach 2 Jahren bezugsfertig fertigzustellen.
- Der Vorhabenträger (Bauherr/Bauherrin) übernimmt die Planungs- und Infrastrukturkosten

Die Präsentation der Ratsinformationsveranstaltung vom 21.05.2026 ist der Beschlussvorlage Nr. BV/1147/2021-2026 beigelegt.

Der Bürgermeister schlägt folgenden Beschluss vor:

Zur Anwendung des sogenannten „Bau-Turbo“ und hinsichtlich der Zustimmung der Gemeinde nach § 36 a Baugesetzbuch (BauGB) wird folgender Grundsatzbeschluss gefasst:

1. Zustimmung zu Befreiungen gem. § 31 Abs. 3 BauGB

Die Entscheidung über Anträge nach § 31 Abs. 3 BauGB liegt in der Zuständigkeit der Verwaltung, sofern durch das Vorhaben mit allen seinen Teilen der „Grundgedanke des Bebauungsplanes“ erhalten bleibt. Dies ist in der Regel bei unwesentlicher Überschreitung

z. B. Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 10 % oder Gebäudelänge um länger als 10 %. Alle übrigen Befreiungsanträge obliegen der Entscheidung des Verwaltungsausschusses.

2. Zustimmungsbefreiungen gem. § 34 Abs. 3 b BauGB

Die Entscheidung über Anträge nach § 34 Abs. 3 b BauGB liegt in der Zuständigkeit der Verwaltung, sofern durch das Vorhaben mit allen seinen Teilen der „Grundgedanke zur innerörtlichen Bebauung“ erhalten bleibt. Dies sind in der Regel Abweichungen in geringem Maße zur Gebäudehöhe, Versiegelungsgrad oder vergleichbares. Alle übrigen Befreiungsanträge wie z. B. Klärung einer Bebauung in zweiter Reihe oder Überschreitung der Anzahl der Wohneinheiten sowie abweichende Gebäudegestaltung oder Abweichung von der Art der baulichen Nutzung obliegen der Entscheidung des Verwaltungsausschusses.

3. Anwendung der Sonderregelung des § 246 e BauGB

Der § 246 e BauGB soll nicht in beplanten Innenbereichen, welche den Regelungen nach § 30 BauGB unterliegen, angewandt werden. Hier gelten die Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes.

In unbeplanten Innenbereichen, welche den Regelungen nach § 34 BauGB unterliegen, soll der Bau-Turbo nach § 246 e BauGB nur angewandt werden, wenn das Grundstück im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ oder „Gemischte Baufläche“ dargestellt ist. Die Regelungen des BauGB sind zu berücksichtigen.

Im Außenbereich, welcher den Regelungen nach § 35 BauGB unterliegt, soll der Bau-Turbo nach § 246 e BauGB angewandt werden. Ein räumlicher Zusammenhang zum nächstliegenden Siedlungsgebiet muss gegeben sein. Die Regelungen des BauGB sind zu berücksichtigen. Die grundsätzlichen Entscheidungen trifft der Verwaltungsausschuss.

Bau-Turbo (Anlage_Päsentation)