

Gesetzesänderung und Erläuterung

Folgende Normen sind mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 08. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025) in das Baugesetzbuch (BauGB) als sogenannter „Bau-Turbo“ aufgenommen beziehungsweise geändert worden:

§ 31 Absatz 3 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen):

„(3) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.“

Erläuterung:

- dauerhafte Anwendung im beplanten Innenbereich (Bebauungsplangebiete)
- erweitert die bisherigen Möglichkeiten zur Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus (z. B. umfassendere Überschreitung von Baugrenzen, Erhöhung von festgesetzten Vollgeschossen oder Höhen)
- auch Grundzüge der Planung können betroffen sein, sofern mit nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen vereinbar
- die Bindung an einen angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB ist entfallen

§ 34 Absatz 3b BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile):

„(3b) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

Erläuterung:

- dauerhafte Anwendung im unbeplanten Innenbereich
- ermöglicht das Abweichen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung für Wohnbauvorhaben (z. B. Ermöglichung von Hinterlandbebauung oder Überschreitung vorhandener Höhen)
- ebenfalls Vereinbarkeit nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen

§ 246e BauGB (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.“*

Erläuterung:

- der „Bau-Turbo“ im engeren Sinne als befristete Sonderregelung (bis 31. Dezember 2030) mit Abweichungsmöglichkeit von sämtlichen Vorgaben des Bauplanungsrechtes insbesondere im Außenbereich
- Voraussetzung ist die Lage im räumlichen Zusammenhang zum Siedlungsbereich

§ 36a BauGB (Zustimmung der Gemeinde)

(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.

(2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.

Erläuterung:

- neues Instrument zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit
- Mit Antragseingang 3 Monate Bearbeitungszeit (1 Monat zusätzlich bei Öffentlichkeitsbeteiligung); bei fehlender Rückmeldung gilt das Vorhaben als planungsrechtlich zulässig (Zustimmungsfiktion)
- Es besteht kein Anspruch auf Erteilung einer Zustimmung der Gemeinde und die Zustimmung kann an Bedingungen (z. B. über städtebauliche Verträge geknüpft werden)