

Aktenzeichen

Verfasser/in

Amt für
Stadtentwicklung und
Klimaschutz

Beratung

Bauausschuss

Datum

20.07.2026

öffentlich

Betreff

**Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung "Bau-Turbo":
Sachstand und Anwendung der Gesetzesänderung des Baugesetzbuches
(BauGB) in der Stadt Ansbach**

Sachverhalt:

Am 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft getreten.

Dies führt an verschiedenen Stellen zu einer Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB), welche im Einzelnen näher betrachtet werden.

Übergeordnetes Ziel des Gesetzgebers ist es, die Genehmigung und den Bau von Wohnraum zu beschleunigen. Hierbei liegt der Fokus insbesondere auf der Innenentwicklung im Sinne der Nachverdichtung und der Nutzungsänderung z.B. von Gewerbe-
leerständen zu Wohnungen. Hinsichtlich der Anwendbarkeit des „Bau-Turbos“ im Außenbereich gibt es von Gesetzes wegen die Beschränkung, dass der Turbo nur für solche Flächen angewendet werden darf, welche im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsraum stehen.

Durch die Gesetzesänderung können Bauanträge genehmigt werden, ohne dass Bebauungspläne zeitaufwändig aufgestellt oder geändert werden müssen. Es handelt sich hierbei um eine Ermessensausübung von Seiten der Kommune im Zuge des Genehmigungsverfahrens. Die Zustimmung der Kommune kann mit Auflagen versehen werden, so z.B. auch mit Auflagen und Fristen zum Baubeginn oder zur Baufertigstellung. Ein Rechtsanspruch auf Zustimmung der Kommune besteht nicht.

Die Gesetzesänderungen im Einzelnen:

Gesetzestext zu BauGB § 31 (3)

1.) Befreiung von bestehenden Bebauungsplänen gem. § 31 Abs. 3 BauGB

(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
 3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
- und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

(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.

Zusammenfassung zu BauGB § 31 (3)

Die Neufassung des § 31 Abs. 3 BauGB lässt zukünftig umfassende Befreiungen zu Gunsten des Wohnungsbaus von rechtskräftigen Bebauungsplänen zu, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt sind. Sie sind zudem nicht mehr nur auf den Einzelfall beschränkt, müssen allerdings städtebaulich vertretbar sein. Die Grundzüge der Planung dürfen berührt sein. Abweichungen zu gestalterischen Vorgaben dürfen nur mit Zustimmung der Gemeinde genehmigt werden. Der „Bau-Turbo“ stellt auf die Wohnnutzung ab: Ferienwohnungen, KiTa oder Schulen sind z.B. nicht erfasst. So soll durch erweiterte Befreiungen, zum Beispiel für Aufstockungen, Anbauten oder auch Gebäude außerhalb der Baugrenzen neuer Wohnraum geschaffen werden.

Die Regelung des § 31 Abs. 3 BauGB ist nicht mehr an einen angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB geknüpft.

Weiterhin zu berücksichtigen sind die nachbarlichen Interessen in Zusammenhang mit den öffentlichen Belangen. Sind diese nicht miteinander vereinbar, kann der Abs. 3 des § 31 BauGB nicht herangezogen werden. Die Bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind einzuhalten. Die öffentlichen Belange ergeben sich im Wesentlichen aus dem nicht abschließenden Katalog der Abwägungsbelange des § 1 Abs. 6 BauGB. Sie umfassen insbesondere die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit. Auch den Belangen der Klimaanpassung ist im Rahmen der Anwendung entsprechend Rechnung zu tragen. Städtebauliche Verträge bieten die Möglichkeit, einer Befreiung entgegenstehende öffentliche Belange auszuräumen.

Eine mangelnde Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen liegt insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen auslöst (vgl. Anlage 2 BauGB – Umweltprüfung). Tritt dieser Fall ein, kann § 31 Abs. 3 BauGB nicht angewendet werden.

Gesetzestext zu BauGB § 34 (3b)

2.) Abweichen vom Einfügen in die Nähere Umgebung gem. § 34 Abs. 3b BauGB

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 und 3 Satz 1 über die Befreiung entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:
 - a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,
 - b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
 - c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,
2. städtebaulich vertretbar ist und
3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe b und c kann darüber hinaus vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.

(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

[...]

Zusammenfassung zu BauGB § 34 (3b)

Die Neueinführung des § 34 Abs. 3b BauGB bewirkt, dass grundsätzlich von den Kriterien des Einfügens abgewichen werden kann, wenn ein Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dies bezieht sich sowohl auf die Art als auch auf das Maß der baulichen Nutzung. Auch hier sind die erheblichen Umweltauswirkungen zu beachten.

Somit kann zukünftig vom Erfordernis des Einfügens auch bei Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen an Nichtwohngebäuden abgesehen werden, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden. Der Gesetzgeber nimmt an, dass der § 34 Abs. 3b BauGB vor allem dazu genutzt wird, Grundstücke und Grundstücksteile in zweiter Reihe oder Freiflächen innerhalb von bestehender Wohnbebauung zu bebauen. Bei der möglichen Abweichung von der Art der baulichen Nutzung können Belange und Interessen sowie öffentliche Belange häufiger in sogenannten Gemengelagen entgegenstehen, als in Gebieten, welche bereits über eine entsprechende Wohnnutzung verfügen.

Aus Sicht der Stadtverwaltung lässt sich zu den Möglichkeiten, welche sich aus dem § 34 Abs. 3b BauGB ergeben festhalten, dass Abweichungen vom Maß der baulichen Nutzung in einigen Fällen durchaus vertretbar sein können. Abweichungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen müssen etwas sensibler betrachtet werden: Als Spannungsfeld ist hierbei beispielsweise das Konfliktpotential zwischen Wohnen und Gewerbe zu nennen.

Gesetzestext zu BauGB § 36a

3.) Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB

(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 Zu-

stimmung 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.

Zusammenfassung zu BauGB § 36a

Die planungsrechtliche Zustimmung ist das Steuerungselement der kommunalen Planungshoheit. So kann gem. § 36a BauGB die Zustimmung verweigert werden, wenn das Vorhaben nicht mit den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Die Zustimmung kann folglich die Bauleitplanung als wichtiges kommunales Planungsinstrument ersetzen, sofern die gesetzlichen Vorgaben für die Anwendung des „Bau-Turbos“ eingehalten werden. Das Gesetz setzt explizit fest, dass die Zustimmung auch unter Bedingungen erteilt werden kann. So kann die Gemeinde den Vorhabenträger verpflichten, dass er bestimmte städtebauliche Anforderungen einhalten muss, die über einen städtebaulichen Vertrag oder ebenso im Rahmen eines herkömmlichen Bauleitplanverfahrens von ihm verlangt werden könnten.

Gesetzestext zu BauGB § 246e

4.) Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau gem. § 246e BauGB

(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbooks oder den aufgrund dieses Gesetzbooks 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 überschlüssiger 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.

Zusammenfassung zu BauGB § 246e

Der § 246e BauGB ist der wesentliche Paragraph des „Bau-Turbos“. Demnach kann, befristet bis zum 31.12.2030, mit Zustimmung der Gemeinde, von den Vorschriften des Baugesetzbuches oder auf Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften abgewichen werden. Jener Paragraph kann theoretisch auch im Außenbereich zur Anwendung kommen, sofern das Vorhaben unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Wesentlich hierbei ist der räumliche Zusammenhang. Die Aufstellung von Bebauungsplänen wäre dann nicht notwendig, wobei auch hier die Belange der Umweltverträglichkeit entsprechend zu betrachten und zu werten sind.

5.) Fazit und weiteres Vorgehen in der Stadt Ansbach

In der Vergangenheit wurden von Seiten der Stadtverwaltung der bestehende Rechtsrahmen überall da, wo es möglich war, bereits vollumfassend ausgeschöpft und angereizt, um Vorhaben zu beschleunigen und zu genehmigen.

Die nun von Gesetzes wegen geschaffene Regelung des § 246e BauGB sowie bei Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB und Abweichungen nach § 34 Abs. 3b BauGB, schafft die Möglichkeit, auf die Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für die Genehmigungsfähigkeit von Wohnbauvorhaben, sofern die Vorhaben städtebaulich vertretbar sind, zu verzichten. Regelungen zur Gestaltung eines Vorhabens sind dennoch einzuhalten und fallen nicht unter den „Bau-Turbo“.

An dieser Stelle muss deutlich gemacht werden, dass diese Anwendungsregelung nur für solche Vorhaben greift, die auch im Rahmen einer Bauleitplanung unter sachgerechter Abwägung aller privaten und öffentlicher Belange hätte verwirklicht werden können und den städtebaulichen Absichten der Gemeinde entspricht.

Zum weiteren Vorgehen in der Stadt Ansbach wird folgendes vorgeschlagen:

- Die bestehenden rechtlichen Gegebenheiten werden im möglichen Rahmen ausgeschöpft. Sofern ein Entgegenstehen der nachbarlichen und öffentlichen Belange ausgeschlossen werden kann und die Umsetzung aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist, wird der „Bau-Turbo“ im Sinne des § 31 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 3b BauGB entsprechend zur Anwendung kommen.
- Mit dem Außenbereich wird weiterhin sensibel umgegangen. Prinzipiell ist der Außenbereich vor Bebauung zu schützen.
- Über die Zustimmung nach § 246e BauGB wird im Rahmen der bestehenden Zuständigkeitsregeln entschieden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu den gesetzlichen Möglichkeiten zur Beschleunigung des Wohnungsbaus („Bau-Turbo“) zur Kenntnis. Der vorgeschlagenen Vorgehensweise wird zugestimmt.