

Verfasser:
Tobias Aberle, GVV Gullen

Mitgliedsgemeinden:
Bodnegg, Grünkraut,
Schlier, Waldburg

Beteiligung:

Stand: 25.11.2025

AZ: 031.1

Verbandsversammlung	10.12.2025	Sitzungsvorlage zu TOP 6
---------------------	------------	--------------------------

Informationen zum Bauturbo

Sachverhalt:

Der Deutsche Bundestag hat in einem überraschend schnellen Verfahren das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung am 27.10.2025 beschlossen, welches am 30.10.2025 in Kraft getreten ist und somit bereits jetzt zur Anwendung kommt.

Durch dieses Gesetz wurden u.a. auch die für die Gemeinden und Baurechtsbehörden wichtigen Regelungen des Baugesetzbuches über die Zulässigkeiten von Vorhaben im beplanten Innenbereich (Gebiete mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB) und im unbeplanten Innenbereich (Gebiete in Ortslage ohne Bebauungsplan und Ortsteile nach § 34 BauGB) angepasst. Hinzu kommt eine befristete Neuregelung durch den § 246 e BauGB, der generelle Abweichungen von den Vorschriften des BauGB und Erleichterungen für den Wohnbau im an die Ortslagen angrenzenden Außenbereich ermöglicht.

Vordringliches Ziel der Änderungen ist es, Verfahren zu beschleunigen und Wohnraum zu schaffen.

Zudem soll dadurch die Nachverdichtung vereinfacht werden, die Durchmischung von Quartieren erleichtert werden, der Außenbereich behutsam geöffnet werden, aber auch die kommunale Selbstverwaltung der Gemeinden gestärkt werden.

Die Erleichterungen betreffen u.a. die Errichtung von Wohngebäuden, die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von Gebäuden, wenn dadurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, sowie die Nutzungsänderung von Gebäuden zu Wohnzwecken.

Die Änderungen betreffen in Detail die Befreiungsmöglichkeiten von Bebauungsplänen nach § 31 Abs. 3 BauGB, die Regelungen zum Einfügen nach § 34 Abs. 3 b BauGB, sowie die Sonderregelungen des § 246 e BauGB.

Dieser Paragraph hat eine bebauungsplanersetzende Wirkung, da unter bestimmten Voraussetzungen eine Bebauung ohne Bebauungsplan zugelassen werden kann.

Die Sonderregelung des § 246 e BauGB ist befristet und wird bewusst als Experimentierklausel bezeichnet.

In § 36a BauGB hat der Gesetzgeber erweiterte Regelungen für die Zustimmung der Gemeinde eingeführt um die Planungshoheit der Gemeinde zu gewährleisten.

Grundvoraussetzung für alle Neuregelungen:

- Schaffung zusätzlichen Wohnraums
- Zustimmungserfordernis der Gemeinde
- Vereinbarkeit der Befreiungen oder Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen.
- Es dürfen keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen entstehen

Der Gesetzgeber hat den Baurechtsbehörden und Gemeinden für die Neuregelungen keine Rahmenbedingungen oder Handlungsrichtlinien an die Hand gegeben.

Diese sind anhand der vorliegenden Gesetze und Gesetzesbegründungen auszulegen und umzusetzen.

Insbesondere den Gemeinden kommt hierbei über die erforderliche Zustimmung eine erhöhte Relevanz und Verantwortung zu, weshalb sie sich Klarheit darüber schaffen müssen, in welchen Fällen sie in welchem Umfang die Zustimmung für ein Bauvorhaben erteilen. Hierbei ist u.a. der Gleichbehandlungsgrundsatz zu berücksichtigen.

Nähere Ausführungen und Erläuterungen erfolgen in der Sitzung der Verbandsversammlung am 10.12.2025.