



Vorlagennummer: IV/25/323
Vorlageart: Informationsvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Informationsvorlage zur Beschlussvorlage über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB: „Sanierung und Neubau einer ehem. Werkstatt zur Nutzung von Einzelhandel und Mitarbeiterwohnen – Vierte Straße 1, 3“

hier: § 246e BauGB - „BauTurbo“ im Bereich von B-Plänen

Datum: 19.11.2025
Fachamt: Planen und Bauen

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Ostseebad Binz	04.12.2025	Ö

Begründung

Das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“, BauTurbo, hat am 17.10.2025 erfolgreich den Bundesrat passiert und ist am 30.10.2025 in Kraft getreten. Als weitgehende Flexibilisierung für den Wohnungsbau wurde die Einfügung des neuen § 246e BauGB vorgenommen (befristet bis 31.12.2030).

Auszug aus dem Gesetzestext des § 246e BauGB:

„(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.“*

Die neue Sonderregelung soll ermöglichen, schneller neue Wohnungen zu bauen, Wohngebäude aufzustocken, zu erweitern und Gebäude in Wohnraum umzuwidmen (z.B. Gewerbeflächen und –gebäude). Es kann im Rahmen des Absatzes 1 bis 2030 von allen planungsrechtlichen Normen abgewichen werden. Für die Zustimmung der Gemeinde gilt der neue § 36a BauGB entsprechend.



Auszug aus dem Gesetzestext des § 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 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.“

Durch die Einführung des Wohnbauturbos in § 246e BauGB wird eine Zustimmung der Gemeinde in deutlich mehr Fällen als bislang erforderlich notwendig. Die „neue“ Zustimmung unterscheidet sich deutlich vom erforderlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Einvernehmen nach § 36 BauGB:

gebunden, rechtlich überprüfbar, Ersetzungsbefugnis der Baugenehmigungsbehörde

Zustimmung nach § 36a BauGB:

planerisches Ermessen, bedingt überprüfbar, kein Ersetzungsbefugnis der Baugenehmigungsbehörde

Die Änderung war erforderlich um das Instrument der Zustimmung der Gemeinde entsprechend sauber vom Einvernehmen abgrenzen zu können.

§ 36a Absatz 1 Satz 2 BauGB bestimmt, dass die Gemeinde ihre Zustimmung erteilt, wenn das Vorhaben, auch ohne Durchführung eines Planverfahrens, mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Kurz: von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann nun auch abgewichen werden, wenn die Abweichung einen Grundzug der Planung betrifft.

Anders als beim Einvernehmen besteht daher auf die Erteilung der Zustimmung grundsätzlich kein Rechtsanspruch und die Zustimmung kann nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden.

§ 36a Absatz 1 Satz 3 BauGB soll verdeutlichen, dass die Gemeinde ihre Zustimmung auch unter der Bedingung erteilen kann, dass der Vorhabenträger sich dazu verpflichtet, bei der Verwirklichung bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten, die auch im Rahmen einer Bauleitplanung beispielsweise über einen städtebaulichen Vertrag oder durch Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 BauGB von ihm verlangt werden könnten.

Beispiel:

Verpflichtung zur Einhaltung geltender Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung oder Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderem Wohnraumversorgungsproblemen (Barrierefreiheit der Wohnungen) oder Kostenbeteiligung für Schaffung sozialer und kultureller Infrastruktur usw.



Vorhaben nach § 31 Abs. 3 BauGB:

In Gebieten mit einem Bebauungsplan soll also durch die Anpassung des § 31 Abs. 3 BauGB erreicht werden, über die Vorgaben des Bebauungsplanes hinaus, Wohnbebauung zu ermöglichen. So könnte beispielsweise in ganzen Straßenzügen durch Aufstockung, Anbauten oder Bauen in zweiter Reihe neuer Wohnraum geschaffen werden.

Auszug aus dem Gesetzestext des § 31 Abs. 3 BauGB:

„(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.“

Die Grenzen und Auswirkungen von Zustimmungen zu Vorhaben nach § 31 Abs. 3 BauGB sind jedoch vollständig offen, da diese nun nicht mehr Einzelfallbezogen sind. Es kann auch „in mehreren vergleichbaren Fällen“ befreit werden. Hier ist vor allem der Gleichbehandlungsgrundsatz zu beachten. Wird eine Zustimmung zu einem Vorhaben erteilt, kann ein anderes ähnliches Vorhaben nicht so einfach abgelehnt werden. Die Auswirkungen und Nachahmungen von nur einer Zustimmung sind mithin städtebaulich kaum überschaubar. Diejenigen Flächen, die nun plötzlich zu potentiellen „Wohnbauflächen“ werden, wären normalerweise durch Aufstellung oder Änderung eines B-Plans ausgewiesen worden.

Wie also damit umgehen?

Um die Fülle und die Flut von Anträgen irgendwie einzuhegen, sollten daher Überlegungen zum Umgang mit den Vorhaben getroffen werden. Das BauGB hält dazu entsprechende Instrumente (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – Entwicklungskonzept) bereit.

Es erscheint daher am sinnvollsten, eine Konzeption zu erarbeiten, wie künftig mit derartigen Befreiungsanträgen umzugehen ist. Um die fehlende Rechtsgrundlage der „Grenzen“ nicht so deutlich werden zu lassen, könnte sozusagen ein „Turbokonzept zur weiteren Wohnbebauung der Gemeinde“ erarbeitet und beschlossen werden. Darin könnte festgelegt werden, welche Flächen zukünftig und wie für eine Wohnbebauung zugeführt werden soll bzw. wo die Gemeinde sich vorstellen kann, die vorhandene Struktur zu verdichten (auch für Gebiete der §§ 34 und 35 BauGB).

**Finanzielle Auswirkungen**

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung	Ja/Nein
		Produkt/SK:	
haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

Anlage/n