

BauGB-Novelle 2025 – Darstellung der Änderungen des Baugesetzbuches durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (u.a. „Bau-Turbo“)

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18481

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.12.2025 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Anlass der vorliegenden Befassung des Stadtrates ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
Inhalt	Darstellung der wichtigsten Gesetzesänderungen mit Schwerpunkt auf der Einführung des sog. „Bau-Turbos“ Darstellung der Auswirkungen auf die Landeshauptstadt München Darstellung der Anwendungspraxis des „Bau-Turbos“ und Vorschläge zum weiteren Vorgehen
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein

Entscheidungsvorschlag	<p>Den Ausführungen zur Bewertung der Änderungen des Baugesetzbuchs aufgrund des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung wird zugestimmt.</p> <p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den neu eingeführten Bau-Turbo gem. § 246e BauGB nach Maßgabe der in Kapitel 3.11 erläuterten Verfahren anzuwenden.</p> <p>In den Fällen, in denen durch die Anwendung des § 246e BauGB ein Bebauungsplanverfahren „ersetzt“ oder abgekürzt wird, soll die Zustimmung nach § 36a BauGB unter der Bedingung erteilt werden, dass die/der Vorhabenträger*in sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten, darunter jedenfalls die Vereinbarung einer Förder- bzw. Bindungsquote, die sich an der jeweils aktuellen, vom Stadtrat im Kontext des städtischen Baulandmodells der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) beschlossenen Größenordnung orientiert.</p> <p>Für die in Kapitel 3.11 definierten Vorhaben mit einem überschaubaren und eher einfach gelagerten Rahmen (Fallgruppe 1) wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ermächtigt, die gem. § 246e Abs. 2 BauGB für eine Anwendung des Bau-Turbo-Verfahrens erforderliche gemeindliche Zustimmung zu erteilen, unter die Bedingung der Erfüllung bestimmter städtebaulicher Anforderungen zu stellen oder abzulehnen.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Novelle Baugesetzbuch 2025, Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, „Bau-Turbo“
Ortsangabe	./.

**BauGB-Novelle 2025 – Darstellung der Änderungen des Baugesetzbuches durch das
Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (u.a.
„Bau-Turbo“)**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18481

Anlagen:

1. Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025
2. Synopse der bisherigen Fassung des Baugesetzbuches und der neuen Fassung durch die Änderungen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
3. Präsentation zur Anwendung des Bauturbos

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 03.12.2025 (VB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	3
1. Management Summary	3
2. Ausgangslage	3
3. Änderungen des Baugesetzbuches durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung und Bewertung	4
3.1 Verkehrsbelange und Belange der Wirtschaft in der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a und Nr. 9 BauGB.....	4
3.2 Lärmkonflikte in der Bauleitplanung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a und Nr. 24 BauGB.....	4
3.3 Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten von Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 3 BauGB.....	5
3.4 § 34 Abs. 2 BauGB und erweiterte Möglichkeit zur Abweichung vom Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 3a und 3b BauGB.....	6
3.5 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB.....	7
3.6 Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB	7
3.7 § 37 Abs. 2 – Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder für Vorhaben der Landesverteidigung.....	10

3.8	§ 37a BauGB – Außenbereichsvorhaben zur Herstellung oder Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung	11
3.9	Befristete Verlängerung der Regelung zur Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB	11
3.10	Unwirksamkeit von Bebauungsplänen mit Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach § 216a BauGB	12
3.11	Abweichen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften zugunsten des Wohnungsbaus – befristete Sonderregelung nach § 246e BauGB (sog. „Bau-Turbo“)	13
	Fallgruppe 1:	16
	Fallgruppe 2:	17
	Fallgruppe 3:	18
3.12	Befristete Verlängerung der Regelung zur Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmarkt nach § 250 BauGB	20
4.	Fazit	20
5.	Klimaprüfung	20
6.	Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten	20
II.	Antrag der Referentin	21
III.	Beschluss	22

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, da eine Änderung der gesetzlichen Grundlage im Baurecht durch den Bundesgesetzgeber sich grundsätzlich auf die gesamte städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt München auswirken kann.

1. Management Summary

Die vorliegende Beschlussvorlage erläutert die wichtigsten Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025, BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025, das am 30.10.2025 in Kraft getreten ist. Neben einer rechtlichen Bewertung werden auch die Auswirkungen und die Bedeutung der Gesetzesänderung für die Landeshauptstadt München, insbesondere auf den Verwaltungsvollzug, aufgezeigt.

Ziel des Gesetzes soll es sein, den Gemeinden Erleichterungen für Wohnbauvorhaben zur Verfügung zu stellen und den Mietwohnungsbestand durch eine befristete Fortgeltung der bisherigen Instrumente zu stärken. Unter Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit soll der Wohnungsbau beschleunigt werden, um mehr bezahlbaren Wohnraum in Städten und Gemeinden zu schaffen.

Kernpunkt des Gesetzes und wesentliches Instrument stellt die Einführung eines neuen § 246e des BauGB (als Experimentierklausel) dar. Der sogenannte „Bau-Turbo“ ermöglicht es, befristet bis zum 31.12.2030 für bestimmte Vorhaben, die der Schaffung von Wohnraum dienen, von den gesetzlichen Vorgaben des Bauplanungsrechts abzuweichen. Zur Beschleunigung des Wohnungsbaus ist es beispielsweise erlaubt, von der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen abzusehen. Erforderlich ist jedoch immer die Zustimmung der Gemeinde.

Flankierend hierzu hat der Gesetzgeber die Möglichkeiten des § 31 Abs. 3 BauGB, zugunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu befreien, deutlich erweitert. Parallel dazu werden auch im unbeplanten Innenbereich in größerem Umfang Abweichungen vom Einfügungsgebot ermöglicht, indem in einem neuen § 34 Abs. 3b BauGB bei Errichtung von Gebäuden entsprechende Abweichungen gestattet werden.

Weitere gesetzliche Änderungen führen zu Erleichterungen bei Lärmschutzfestsetzungen und zu Verlängerungen der Vorschriften über den Umwandlungsschutz und die Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt.

Im Hinblick auf die Auswirkungen der vorgenannten Gesetzesänderungen auf die Landeshauptstadt München wird ein besonderes Augenmerk auf den sog. „Bau-Turbo“ gelegt und Grundsatzüberlegungen zur Anwendungspraxis in der Landeshauptstadt München vorgestellt. Die vorliegende Beschlussvorlage soll hierfür einen Handlungsrahmen aufzeigen.

2. Ausgangslage

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung novelliert in Teilen das Baugesetzbuch und wurde federführend durch das zuständige Bundes-

ministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen erarbeitet.

Im Gesetzgebungsprozess hatte sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Rahmen der kommunalen Verbandsanhörung mit einer Stellungnahme eingebracht. Diese wurde dem Deutschen Städtetag mit Schreiben vom 06.06.2025 zugeleitet und floss in die Stellungnahme der kommunalen Spitzenverbände an das federführende Bundesministerium ein.

Am 09.10.2025 wurde der Gesetzesentwurf der Koalitionsfraktionen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom Bundestag in 2. und 3. Lesung beschlossen. Der Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen hatte im parlamentarischen Verfahren noch Anpassungen am Gesetzesentwurf vorgenommen. Der Bundesrat hat den Gesetzesentwurf am 17.10.2025 gebilligt. Das Gesetz trat am 30.10.2025, d.h. am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

3. Änderungen des Baugesetzbuches durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung und Bewertung

Im folgenden Abschnitt werden die wesentlichen Änderungen des Baugesetzbuches durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (siehe Anlage 1) dargestellt und eine erste Einschätzung hinsichtlich der Bedeutung und Auswirkung auf die Landeshauptstadt München gegeben. Die Darstellung der Gesetzesänderungen erfolgt chronologisch. Eine Übersicht über die bisherige Gesetzeslage sowie die jeweiligen Änderungen mit Inkrafttreten der Novellierung findet sich in der Synopse in Anlage 2 zu dieser Sitzungsvorlage.

3.1 Verkehrsbelange und Belange der Wirtschaft in der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a und Nr. 9 BauGB

Gesetzesänderung

§ 1 Abs. 6 BauGB regelt, welche privaten und öffentlichen Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Mit der Ergänzung in **§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a BauGB** wird ausdrücklich klargestellt, dass zu den aufgeführten Belangen der Wirtschaft auch Bestands- und Entwicklungsinteressen gehören. Diese Belange sind insbesondere bei Lärmkonflikten in der Abwägung zu berücksichtigen, wenn Lärmkonflikte planerisch gelöst werden.

Gleiches gilt im Hinblick auf mögliche Lärmkonflikte auch für die Neufassung der Verkehrsbelange in **§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB**, der ausdrücklich klarstellt, dass zu den zu berücksichtigenden Belangen auch die der Verkehrsanlagen und ihrer Weiterentwicklung gehören und daher in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Bewertung

Die Änderungen in § 1 Abs. 6 Nr. 8 und Nr. 9 BauGB dienen der Normenklarheit, inhaltliche Änderungen sind damit jedoch nicht verbunden.

3.2 Lärmkonflikte in der Bauleitplanung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a und Nr. 24 BauGB

Gesetzesänderung

§ 9 BauGB legt in einem abschließenden Katalog fest, welche Festsetzungen in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen getroffen werden dürfen. Die Änderungen des **§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a BauGB** ermöglichen nun erstmals die Festsetzung von bestimmten Werten zum Schutz vor Geräuschimmissionen (Doppelbuchst. aa)) sowie die Festsetzung von bestimmten Geräuschemissionskontingenten (Doppelbuchst. bb)) in einem Bebauungsplan. Ausdrücklich klargestellt wird dabei, dass in begründeten Fällen bei Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a Doppelbuchst. aa) BauGB Abweichungen von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zulässig sind. Dies betrifft die Anforderungen der TA Lärm insgesamt, so dass nun vor allem auch die vorgesehenen Immissionsrichtwerte oder der Immissionsstandort abweichend geregelt werden können.

Mit der Ergänzung des § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a Doppelbuchst. aa) BauGB in **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB** soll berücksichtigt werden, dass Abweichungen von der TA-Lärm zulässig sind.

Bewertung

Die Änderungen in § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a BauGB werden begrüßt. Auf diese Weise können nicht nur Lärmkonflikte in gewachsenen Siedlungsbereichen besser und rechtssicher bewältigt werden, sondern auch Maßnahmen der Nachverdichtung und Innenentwicklung, gerade in Nutzungsgemischten Quartieren, erleichtert werden. Die Bebauung von Brachflächen oder Baulücken und die städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung von vormals ausschließlich gewerblich oder industriell genutzten Gebieten wird auf diese Weise befördert oder gar erst ermöglicht.

Einschränkend ist jedoch anzumerken, dass die Gemeinden trotz dieser Erleichterungen bei der Bauleitplanung an die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben jenseits der TA Lärm gebunden bleiben und der verfassungsrechtlich gewährleistete Gesundheitsschutz nicht disponibel ist. Bewährte Standards zum Umwelt- und Lärmschutz sind auch weiterhin zu beachten. Die tatbestandlichen Vorgaben „aus städtebaulichen Gründen“ sowie „in begründeten Fällen“ sind auslegungsbedürftig, hier sind leider Orientierung gebende Hinweise des Gesetzgebers nicht erfolgt. Und auch die schon seit vielen Jahren geforderte grundlegende Überarbeitung der TA Lärm selbst bleibt weiterhin offen.

Im Ergebnis bleiben damit auch die unbestreitbar positiven Neuerungen im Rahmen der Gesamtproblematik der Bewältigung von Lärmkonflikten im Wohnungsbau ein Stückwerk, was weitere offene Fragen und Umsetzungsprobleme erwarten lässt.

3.3 Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten von Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 3 BauGB

Gesetzesänderung

Die Änderung in **§ 31 Abs. 3 BauGB** ermöglicht es, mit Zustimmung der Gemeinde und unter Würdigung nachbarlicher Interessen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus nicht nur im Einzelfall, sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen zu befreien. Der Begriff des Wohnungsbaus umfasst dabei in Anlehnung an § 16 Abs. 1 des Wohnraumförderungsgesetzes (WofG) auch die Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden zur Schaffung von Wohnraum. Über dieses Instrument kann daher nach Auffassung des Gesetzgebers die Aufstockung oder die Erweiterung zugunsten von neu-

en Wohnungen für ganze Straßenzüge zugelassen werden. Die Regelung ermöglicht insbesondere Abweichungen vom Maß der baulichen Nutzung, schließt aber auch eine Abweichung von der Art der baulichen Nutzung nicht aus.

Erforderlich bleibt hingegen die Verpflichtung zur Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen. Um eine unzulässige Umgehung einer sonst im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Umweltprüfung durch Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB auszuschließen, stellt die neue Regelung klar, dass eine Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht besteht, wenn die Befreiung aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

§ 31 Abs. 3 BauGB findet künftig generell und nicht nur auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt Anwendung.

Bewertung

Die Erweiterung des Einzelfallerfordernisses auf „mehrere vergleichbare Fälle“ wird ausdrücklich begrüßt, da künftig auch Aufstockungen, Hinterlandbebauungen oder Erweiterungen zugunsten von neuen Wohnungen in großflächigerem Rahmen zugelassen werden können. So kann ein erhebliches Potenzial, im Siedlungsbereich (im Zuge von Befreiungen) schnell neuen Wohnraum zu schaffen, genutzt werden.

Neu ist zudem, dass die (bisherige) Ausnahmegesamtheit des § 31 Abs. 3 BauGB künftig generell und nicht mehr nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt Anwendung findet. Für die Landeshauptstadt München als derzeit flächendeckend eingestuftes angespannter Wohnungsmarkt bringt dies zwar keine Erleichterung. Gleichwohl ist es grundsätzlich positiv zu sehen, dass die Gemeinden jetzt insgesamt über mehr Gestaltungsfreiheiten bei der Zulassung von Vorhaben verfügen, und dies gerade dann, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden und / oder kein Einzelfall im Sinne der bisherigen Fassung angenommen werden kann. Zur Vermeidung partiell ungesteuerter Innenentwicklungen sind die Gemeinden nunmehr allerdings gezwungen, eine klare Linie bei der Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB zu finden, um rechtssicher agieren und dem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung tragen zu können.

Inwieweit die durch die Neufassung des § 31 Abs. 3 BauGB eröffnete Erweiterung des Anwendungsbereichs durch den Vorbehalt, dass keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen dürfen, wieder erheblich eingeschränkt wird, bleibt abzuwarten.

3.4 § 34 Abs. 2 BauGB und erweiterte Möglichkeit zur Abweichung vom Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 3a und 3b BauGB

Gesetzesänderung

In **§ 34 Absatz 2 BauGB** ergänzt der Bundesgesetzgeber den Verweis auf § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB, damit die Befreiungsmöglichkeit auch für faktische Baugebiete gilt. Gleichzeitig gilt bei § 34 Abs. 1 BauGB die Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB.

Durch die Neufassung des **§ 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b BauGB** kann künftig von dem Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung im Einzelfall auch bei Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerungen von zulässigerweise errichteten Nichtwohngebäuden abgewichen werden, wenn dadurch

neuer Wohnraum (beispielsweise durch Aufstockung) geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird. Somit soll beispielsweise auch die Aufstockung von Supermärkten um Etagen zur Wohnnutzung einfacher möglich werden.

§ 34 Abs. 3a BauGB erlaubt lediglich die Abweichung vom Einfügungsgebot für Vorhaben im Bestand. Mit Einführung des neuen **§ 34 Abs. 3b BauGB** kann künftig vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung **auch bei der Errichtung von Wohngebäuden** abgewichen werden, und zwar nicht nur für den Einzelfall, sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen. Da sich somit etwa das Maß der baulichen Nutzung nicht mehr einfügen muss, wird nach Auffassung des Gesetzesgebers u.a. die Möglichkeit erweitert, hinterliegende Grundstücke oder Grundstücksteile „in zweiter Reihe“ oder Freiflächen innerhalb von Wohnblöcken („Höfen“) zu bebauen. Darüber hinaus könnten auch Wohnzwecken dienende Gebäude errichtet werden, selbst wenn sie sich der Art der baulichen Nutzung nach nicht in die nähere Umgebung einfügen.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen aufgrund der erweiterten Abweichungsmöglichkeiten zu verhindern und zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit ist jeweils die Zustimmung der Gemeinde erforderlich. Unverändert bleibt, dass eine Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein muss.

Bewertung

Durch die Neufassung des § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b BauGB wird eine Regelungslücke bei Erweiterungen von Gebäuden geschlossen, was positiv gesehen wird. Denn auch durch die Erweiterung eines Nichtwohngebäudes, beispielsweise durch die o.g. Aufstockung eines Supermarktes, kann im Einzelfall sinnvoll Wohnraum entstehen.

Auch die Möglichkeiten des neuen § 34 Abs. 3b BauGB, im unbeplanten Innenbereich die Errichtung von Wohngebäuden zuzulassen, wenn sie sich nicht in den Bebauungszusammenhang einfügen, werden grundsätzlich begrüßt. Die Gemeinden müssen jedoch im Rahmen dieser Erweiterung des § 34 BauGB verstärkt darauf achten, nicht ungeregelte (Nach-)Verdichtungen zu verursachen und damit weitere kommunale Ziele (etwa Klimaziele etc.) zu konterkarieren.

Auf das Merkmal der städtebaulichen Vertretbarkeit einer Abweichung nach § 34 Abs. 3b BauGB, das sich mit der Anforderung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen in vielfacher Hinsicht überschneidet, wurde nach vorliegender Einschätzung hingegen zurecht verzichtet.

3.5 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB

Durch die Einführung des nachstehend erläuterten § 36a BauGB werden bei § 36 BauGB redaktionelle Folgeänderungen erforderlich. Denn § 36 BauGB enthält künftig nicht mehr erschöpfend die Regelung zur Beteiligung der Gemeinde, da die Zustimmung der Gemeinde (wie sie in den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB vorausgesetzt wird) nunmehr ausschließlich durch den neuen § 36a BauGB ausgestaltet wird.

3.6 Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

Gesetzesänderung

Mit der Einführung des neuen § 36a BauGB wird die Bedeutung und Funktion der Zustimmung der Gemeinde, auch im Unterschied zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, klargestellt. **§ 36a Abs. 1 Satz 1 BauGB** regelt, dass Vorhaben nach § 31 Abs. 3 BauGB und nach § 34 Abs. 3b BauGB nur mit der Zustimmung der Gemeinde zugelassen werden können. Anders als beim Einvernehmen besteht auf die Erteilung der Zustimmung grundsätzlich kein Rechtsanspruch und die Zustimmung kann daher auch nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden. Entsprechend führt die Gesetzesbegründung hierzu aus, dass es sich *„bei der Zustimmung der Gemeinde im Verhältnis zum gemeindlichen Einvernehmen um eine stärkere Form der Beteiligung handelt.“* Das gemeindliche Zustimmungserfordernis ist daher ein starkes Steuerungsinstrument und beschränkt sich, anders als das gemeindliche Einvernehmen, nicht auf eine reine Rechtskontrolle.

Nach **§ 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB** erteilt die Gemeinde ihre Zustimmung, wenn das Vorhaben (auch ohne Durchführung eines Planverfahrens) mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Hieraus soll laut der Gesetzesbegründung deutlich werden, dass *„das Zustimmungserfordernis die kommunale Planungshoheit ausgestaltet. Denn welche Vorstellungen die Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung hat, bestimmt die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung. Sie hat dabei weite Gestaltungsfreiheit und bleibt lediglich an die allgemeinen Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns gebunden, insbesondere an die Anforderungen des allgemeinen und besonderen Gleichheitssatzes nach Art. 3 Grundgesetz. Die Zustimmung ersetzt also funktional eine entsprechende Bauleitplanung, wenn die Gemeinde bereits anhand des Vorhabens zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorhaben ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung entspricht.“* Dabei kommt der Gemeinde ein weiter Beurteilungsspielraum zu. Auch vom Stadtrat beschlossene Entwicklungs- und oder Fachkonzepte im Kontext der Bebauungsplanung (bspw. zur Grün- und Freiraumplanung) wären bei den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu betrachten.

Die Gemeinde kann ihre Zustimmung gem. **§ 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB** unter der Bedingung erteilen, dass sich der Vorhabenträger verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten, die auch im Rahmen einer Bauleitplanung beispielsweise über einen städtebaulichen Vertrag oder durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB von ihm verlangt werden könnten. Insbesondere bei Vorhaben, durch die mehrere Wohnungen entstehen, kann dies nach Maßgabe der Gesetzesbegründung *„beispielsweise auch eine Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Einhaltung geltender Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung für alle oder einen Teil der Wohnungen sein. Die Zustimmung könnte überdies unter der Bedingung erteilt werden, dass mit dem Vorhaben ganz oder teilweise Wohnbedarfe von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen gedeckt werden. Auch Vorgaben zur Barrierefreiheit sind möglich. Der Vorhabenträger kann ferner zu einer angemessenen Kostenbeteiligung für die Schaffung von Anlagen der sozialen und kulturellen Infrastruktur verpflichtet werden.“* Hier können daher auch Anforderungen von Baulandmodellen wie der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) Eingang finden und Regelungen beispielsweise zur Quote des sozialen Wohnungsbaus und zur Lastenverteilung hinsichtlich des ursächlichen Infrastrukturbedarfs getroffen werden. Weitere Aspekte könnten Begründungs- und Kompensationsmaßnahmen sein, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger (in Abhängigkeit von dem konkreten Vorhaben) verpflichten würde. Zur Einhaltung der im jeweils konkreten Vorhaben notwendigen Anforderungen wird die Gemeinde in der Regel einen städtebaulichen Vertrag mit dem/den jeweiligen Vorhabenträger*innen abschließen. Hierbei wäre zu prüfen, ob auch eine Bauverpflichtung binnen einer angemessenen Frist in den vorgenannten städtebaulichen

Vertrag aufgenommen werden sollte.

Für die Erteilung der Zustimmung hat die Gemeinde nach dem Eingang des Ersuchens der Baugenehmigungsbehörde grundsätzlich drei Monate Zeit (§ 36 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. **§ 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB**). Macht sie von der Möglichkeit Gebrauch, der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist (höchstens jedoch innerhalb eines Monats) zu geben, verlängert sich die dreimonatige Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist, also auf bis zu maximal vier Monate (**§ 36a Abs. 2 BauGB**). Entscheidet die Gemeinde nicht innerhalb der jeweils maßgeblichen Frist, gilt die Zustimmung gem. § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB fingiert.

Ein individueller Rechtsanspruch auf Zustimmung besteht grundsätzlich nicht. Anders als das gemeindliche Einvernehmen kann die Zustimmung auch nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden (vgl. **§ 36a Abs. 3 BauGB**).

Bewertung

Die Einführung des § 36a BauGB ist aus Sicht der Landeshauptstadt München begrüßenswert, da durch die Änderungen des § 31 Absatz 3 BauGB und des § 34 Absatz 3b BauGB sowie durch die Einführung des § 246e BauGB (sog. „Bau-Turbo“) eine Zustimmung der Gemeinde künftig in deutlich mehr Fällen als bislang erforderlich sein wird. Da die Zustimmung der Gemeinde nun auch Bedeutung für die allgemeinen Regelungen zur Vorhabenzulässigkeit erlangt, erscheint es sinnvoll, diese auch ausdrücklich im BauGB zu regeln, um eine einheitliche Handhabung des Zustimmungserfordernisses zu gewährleisten. Dieser Aspekt wird noch verstärkt, wenn man sich vor Augen führt, dass die Zustimmung funktional z.B. eine entsprechende Bauleitplanung ersetzt.

Erfreulich ist, dass künftig dahingehend Rechtssicherheit besteht, dass die Gemeinde ihre Zustimmung auch unter Bedingungen erteilen kann und dabei auch die Möglichkeit besteht, die/den Vorhabenträger*in dazu zu verpflichten, bei der Umsetzung bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.

Damit einher geht die bisherige Münchner Praxis, die erstmals mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 05.07.1989 (zu „Wohnen in München“) das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragte, *„zur Realisierung des Wohnungsbauprogramms bei der Neuschaffung von Baurecht nach Möglichkeit Bindungsverträge mit Privaten abzuschließen (Ziel: 40% der Fläche auf neuen Bebauungsplänen für den sozialen Mietwohnungsbau zu verwenden)“*. Konkretisiert und fortgeschrieben wurde dieser Grundsatz für sonstige Flächen von Privaten (d.h. außerhalb von Bebauungsplanverfahren) in den folgenden Wohnungspolitischen Handlungsprogrammen „Wohnen in München II“ ff.), demnach bei der Entstehung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten 40% der neugeschaffenen Wohnbauflächen für den sozialen Wohnungsbau verwendet werden (sog. 40%-Beschluss).

In den Fällen des § 31 Absatz 3 BauGB sind daher bei der Schaffung von über den Bebauungsplan hinausgehenden zusätzlichen Wohnbaurechten (beispielsweise durch Befreiungen von der Art oder vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung) 40% dieser Wohnbaugeschossflächen durch die/den Private/n für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen (siehe hierzu die entsprechenden Ausführungen im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.09.2021 zum Baulandmobilisierungsgesetz, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01438). Befristet bis zum 31.12.2026 wurde die Förderquote des 40%-Beschlusses mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.05.2025

„Zweite Programmanpassung von Wohnen in München VII“ (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16626) angepasst (mit der Folge, dass stattdessen 30% des neu geschaffenen Wohnbaurechts im städtischen Förderprogramm München Modell umzusetzen oder 40% des neu geschaffenen Wohnbaurechts im preisgedämpften Mietwohnungsbau (PMB) zu binden sind). Angesichts der aktuell problematischen Fördermittelsituation ist geplant, dem Stadtrat zeitgleich zu dieser Vorlage eine weitere Anpassung der Förderquote in einer gesonderten Sitzungsvorlage vorzuschlagen.

Auch für Wohnbauvorhaben nach § 34 Absatz 3b BauGB sind diese Vorgabeneinschlägig, soweit zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten erst durch ein Abweichen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung eröffnet werden.

Für die konkrete Höhe und Ausgestaltung der Förder- bzw. Bindungsquote bei künftigen Wohnbauvorhaben ist angesichts der oben geschilderten Fördermittelsituation die jeweils aktuelle Beschlusslage zum sog. 40%-Beschluss maßgeblich.

Im Anwendungsbereich des sog. Bau-Turbos nach § 246e BauGB sind die Fallkonstellationen hingegen vielschichtiger und können sich auf bereits überplante Gebiete, Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile i.S.d. § 34 BauGB und im Grundsatz auch auf Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB beziehen. Zum Zwecke der Beschleunigung des Wohnungsbaus kann von der Aufstellung von Bebauungsplänen auch gänzlich abgesehen werden. In den letztgenannten Fällen, in denen durch die Anwendung des § 246e BauGB ein Bebauungsplanverfahren „ersetzt“ oder abgekürzt wird, ist dies in der Tradition der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) zu sehen. Die SoBoN wird bei allen Bebauungsplänen angewendet, die Kosten und Lasten auslösen und zu einer deutlichen Bodenwertsteigerung für die planungsbegünstigten Eigentümer*innen führen. Die/Der Vorhabenträger*in wird auch bei den oben genannten Anwendungsfällen des § 246e BauGB zur Einhaltung geltender Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung/von Belegungsbindungen für einen Teil der neu zu schaffenden Wohnungen (sog. Förder- bzw. Bindungsquote) verpflichtet. Dabei orientiert sich die konkrete Höhe der Förder- bzw. Bindungsquote – auch angesichts der aktuell problematischen Fördermittelsituation – jedoch an der jeweils aktuellen, vom Stadtrat im Kontext des städtischen Baulandmodells der SoBoN beschlossenen Größenordnung und trägt so den Grundsätzen der Gleichbehandlung und Angemessenheit Rechnung.

In den anderen Anwendungsfällen des § 246e BauGB gelten die o.g. Grundsätze des sog. 40% -Beschlusses.

Unbenommen bleibt, dass die/der Vorhabenträger*in im Kontext des § 36a BauGB zur Einhaltung weiterer städtebaulicher Anforderungen (siehe hierzu die Ausführungen auf Seite 8) verpflichtet werden kann.

3.7 § 37 Abs. 2 – Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder für Vorhaben der Landesverteidigung

Gesetzesänderung

Mit Änderung des **§ 37 Abs. 2 Satz 1 BauGB** stellt der Bundesgesetzgeber klar, dass alle Vorhaben, die der Landes- und Bündnisverteidigung dienen, privilegierte Vorhaben im Sinne des § 37 Abs. 2 BauGB sind und somit von der Befugnis, von den Vorschriften des Baugesetzbuches oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften abzuweichen, erfasst sind. Durch die ausdrückliche Benennung von Vorhaben, die der Herstellung und Lagerung von Produkten der Landesverteidigung dienen, soll laut Gesetzesbegründung klargestellt werden, „dass –

auch über die ausdrücklich genannten Fälle hinaus - § 37 Absatz 2 nicht nur bei unmittelbar mit militärischen Aufgaben verbundenen Vorhaben, sondern auch bei solchen Vorhaben, die die sachgerechte Wahrnehmung dieser Aufgaben (mittelbar) erst ermöglichen, zur Anwendung kommen kann. Andernfalls entstünde ein Wertungswiderspruch gegenüber dem neuen § 37a BauGB. Denn es wäre nicht plausibel, wenn der für private Vorhabenträger konzipierte § 37a Abweichungen gestattet, die bei identischen Vorhaben der Bundeswehr selber nicht zulässig wären.“

Das Anhörungsrecht der Gemeinde zur Wahrung der Planungshoheit in § 37 Abs. 2 Satz 2 BauGB bleibt weiterhin uneingeschränkt bestehen. Die Anhörung der Gemeinde ist nach Neufassung des § 37 Abs. 2 Satz 2 BauGB lediglich entbehrlich, wenn diese bereits an anderer Stelle im Verfahren beteiligt war und beispielsweise ihr Einvernehmen versagt hat.

Bewertung

Die Änderungen in § 37 Abs. 2 BauGB dienen der Normenklarheit. In der bauplanungsrechtlichen Praxis der Landeshauptstadt München spielt § 37 Abs. 2 BauGB nur eine untergeordnete Rolle.

3.8 § 37a BauGB – Außenbereichsvorhaben zur Herstellung oder Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung

Gesetzesänderung

Mit Ergänzung des **§ 37a BauGB** schafft der Gesetzgeber eine Außenbereichsprivilegierung sui generis für Vorhaben zur Herstellung und Lagerung Produkten der Landesverteidigung. Vorausgesetzt ist die Erklärung des Bundesministeriums der Verteidigung (BMVg) über die Erforderlichkeit des Vorhabens. Die Erklärung muss sich nach der Gesetzesbegründung *„auf ein konkretes Vorhaben beziehen; ein lediglich abstrakt dargestellter Bedarf für weitere Produktions- oder Lagerkapazitäten genügt insoweit nicht. Mit der Erklärung wird bestätigt, dass das konkrete Vorhaben einen plausiblen und nachvollziehbaren Beitrag zur Einsatzfähigkeit und Versorgungssicherheit der Bundeswehr leistet, nicht aber, dass seine Realisierung zwingende Voraussetzung hierfür wäre“*.

Zuständig für die Zulässigkeitsentscheidung derartiger Außenbereichsvorhaben ist die höhere Verwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Bewertung

Aufgrund der geänderten Sicherheitslage hat der Bundesgesetzgeber in § 37a BauGB eine gesonderte Außenbereichsprivilegierung geschaffen, die jedoch nur dann eingreift, wenn die Erforderlichkeit des Vorhabens durch das BMVg bestätigt wird. In der Landeshauptstadt München dürfte diese Neuregelung von untergeordneter Bedeutung sein.

3.9 Befristete Verlängerung der Regelung zur Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB

Gesetzesänderung

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 wurde erstmals in **§ 201a**

BauGB eine gesetzliche Legaldefinition für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt vorgenommen und die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung konkrete Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Die Bayerische Staatsregierung hat aufgrund dieser Ermächtigung die Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (Gebietsbestimmungsverordnung Bau – GBestV-Bau) erlassen, die am 16. September 2022 in Kraft getreten ist und unter § 1 GBestV-Bau Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt ausweist. Damit konnten in den ausgewiesenen Gebieten (zu denen die Landeshauptstadt München in Gänze zählt) weitere Vorschriften des Baugesetzbuchs (zur Mobilisierung von Bauland, z. B. über die Begründung von besonderen Vorkaufsrechten nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 oder die Anwendung von Baugeboten nach § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB) angewandt werden.

Bislang mussten die nach § 201a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen über die Ausweisung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt von Gesetzes wegen bis spätestens Ende 2026 außer Kraft treten. Mit der Änderung in § 201a BauGB wurde diese Regelung bis zum Ablauf des 31.12.2031 verlängert.

Bewertung

Die Regelung in § 201a BauGB hat sich seit ihrer Einführung im Jahr 2021 grundsätzlich bewährt. Eine Entspannung der Wohnungsmärkte ist dennoch nicht eingetreten. Daher besteht auch aus Sicht der Landeshauptstadt München das Bedürfnis für die Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt weiterhin fort, dem der Gesetzgeber mit der Verlängerung des § 201a BauGB nachgekommen ist.

3.10 Unwirksamkeit von Bebauungsplänen mit Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach § 216a BauGB

Gesetzesänderung

Mit der Einführung des neuen **§ 216a BauGB** soll der Fall der Unwirksamkeit eines teilweise bereits vollzogenen Bebauungsplans mit heranrückender Wohnbebauung (= im Falle eines bereits verwirklichten Wohnbauvorhabens) geregelt werden. Die Vorschrift des § 216a BauGB zielt auf eine städtebauliche Situation ab, in der Wohnbebauung aufgrund einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a Doppelbuchst. aa BauGB möglichen Abweichung von der TA Lärm zum Schutz gegen Lärm an eine bestehende lärmemittierende Anlage herangerückt ist, der Bebauungsplan sich aber aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung als unwirksam erweist. Hier soll der neue § 216a BauGB eine flexible und einzelfallgerechte Lösung der Lärmkonflikte ermöglichen, die sowohl den Interessen des lärmemittierenden Betriebs als auch der Bewohner*innen der hinzugetretenen Wohnbebauung gerecht wird.

§ 216a BauGB sieht hier vor, dass in Bezug auf den baulichen Bestand, der auf Grundlage der von der TA Lärm abweichenden unwirksamen Festsetzung gem. des o.g. § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a Doppelbuchst. aa BauGB errichtet wurde, die TA Lärm insoweit nicht anzuwenden ist. Der Lärmkonflikt ist vielmehr nach Maßgabe des § 216a BauGB zu lösen, indem unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls die zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Maßnahmen aufgrund der bestehenden bundes- und landesrechtlichen Rechtsgrundlagen des Bau- und des Immissionsschutzrechts von der jeweils zuständigen Behörde angeordnet werden können. Anstelle von Anordnungen sind jedoch auch einvernehmliche, anderweitige Lärmkonfliktlösungen zulässig.

§ 216a Abs. 4 BauGB stellt dabei klar, dass die Möglichkeit der Gemeinde, den fehlerhaften Bebauungsplan zu heilen und gegebenenfalls auch rückwirkend neu in Kraft zu setzen, unberührt bleibt.

Bewertung

Die Vorschrift ist systematisch und inhaltlich als Ergänzung der bereits bestehenden Planerhaltungsvorschriften der §§ 214 ff. BauGB zu verstehen. Um die Unwirksamkeit eines Bebauungsplans und kaum zu bewältigende Probleme beim Rückbau von auf dessen Grundlage bereits ganz oder teilweise realisierten Vorhaben zu vermeiden, sollen für den speziellen Anwendungsfall der auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a Doppelbuchst. aa BauGB erfolgten Abweichung von der TA Lärm (siehe hierzu auch die Erläuterungen unter Ziffer 3.2) Möglichkeiten eröffnet werden, den Lärmkonflikt durch nachträgliche Maßnahmen zu lösen und damit die Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans zu heilen.

Diese zusätzliche Option zur Lösung von aus dem Wegfall der rechtlichen Grundlage resultierenden schwerwiegenden Folgeproblemen ist im Grundsatz zu begrüßen. Allerdings ist die Vorschrift in ihrer konkreten Ausgestaltung missglückt. Systematisch betrachtet wirkt sie im Rahmen der §§ 214 ff. BauGB wie ein Fremdkörper, da sie nur materielles Recht betrifft und anders als die in § 214 Abs. 3 BauGB genannten Fälle nicht nur abwägungsrelevant ist, sondern sogar ganz entscheidende Auswirkungen auf das Abwägungsergebnis hat. Darüber hinaus ist nicht nachzuvollziehen, warum nur ein einzelner, ganz spezieller Anwendungsfall erfasst und zur Erleichterung der Kommunen nicht eine Planerhaltungsvorschrift für eine Vielzahl von vergleichbaren Konstellationen rechtswidriger, aber korrigierbarer Festsetzungen geschaffen wurde. Hinzu kommt, dass die tatbestandliche Formulierung der Vorschrift mit ihrem deskriptiven Stil beinahe unverständlich wirkt.

Es bleibt abzuwarten, ob und inwieweit der neue § 216a BauGB in seiner jetzigen Fassung wirklich praktische Bedeutung erlangt oder der Gesetzgeber hier nicht doch noch nachbessert. Die Kommunen bleiben unabhängig hiervon ohnehin gehalten, von vornherein rechtssichere Regelungen zu treffen und sich besser nicht auf eine nachträgliche Korrekturmöglichkeit zu verlassen.

3.11 Abweichen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften zugunsten des Wohnungsbaus – befristete Sonderregelung nach § 246e BauGB (sog. „Bau-Turbo“)

Gesetzesänderung

Die Einführung der zunächst bis zum 31.12.2030 befristeten Sonderregelung ermöglicht es gem. **§ 246e Absatz 1 S. 1 BauGB**, für Zwecke der Wohnraumschaffung von den Vorschriften des Baugesetzbuchs und den auf seiner Grundlage erlassenen Rechtsvorschriften abzuweichen, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

- der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
- der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird oder
- der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneue-

rung

Die ursprünglich vorgesehene Voraussetzung, dass das Vorhaben mindestens sechs Wohnungen umfassen muss, wurde im Gesetzgebungsverfahren ebenso wie die Beschränkung des Anwendungsbereiches auf Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt ersatzlos gestrichen. Damit ist der sog. Bau-Turbo nunmehr bundesweit und ohne weitere formelle Anforderungen auf alle angeführten Wohnbauvorhaben anwendbar. Zum besseren Verständnis der doch komplexen Regelung wird auf die Präsentation (Anlage 3) verwiesen.

Die Vorschrift des § 246e BauGB ist äußerst weit gefasst und eröffnet damit in zahlreichen Konstellationen sowohl in verfahrensrechtlicher als auch in materiell-rechtlicher Hinsicht neue Gestaltungsmöglichkeiten und Beurteilungsspielräume. Ein in der Gesetzesbegründung ausdrücklich hervorgehobener Anwendungsfall des § 246e BauGB besteht darin, dass zum Zwecke der Beschleunigung des Wohnungsbaus vom Aufstellen oder Ändern von Bebauungsplänen abgesehen werden kann. Damit wird ein weitreichendes Abweichen von elementaren Grundsätzen des formellen und materiellen Bauplanungsrechts ermöglicht. Der Bau-Turbo kann dabei für Wohnbauvorhaben in bereits überplanten Bereichen (einfacher, qualifizierter oder vorhabenbezogener Bebauungsplan) oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S.d. § 34 BauGB eingesetzt werden, sofern sich hier nicht schon die Anwendung der spezielleren Befreiungsregelungen der §§ 31 Absatz 2 und Abs. 3 BauGB oder der Abweichungsregelung des § 34 Abs. 3a und 3b BauGB als zielführend erweist.

Voraussetzung der Anwendung des § 246e BauGB ist jedoch, dass die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Zu den zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen gehört auch die Berücksichtigung des Entwicklungsbedarfs von vorhandener Verkehrsinfrastruktur (vgl. auch § 1 Absatz 6 Nr. 9 BauGB). Durch heranrückende Wohnbebauung an Einrichtungen der Verkehrsinfrastruktur wie etwa Umschlagsanlagen des kombinierten Verkehrs oder andere verkehrliche Anlagen können deren Entwicklungsmöglichkeiten behindert werden; entsprechende Vorhaben wären daher mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar. Wie auch bei Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB und Abweichungen nach § 34 Abs. 3b BauGB können jedoch städtebauliche Verträge dazu genutzt werden, etwaige entgegenstehende öffentliche Belange auszuräumen.

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 – 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, **§ 246e Abs. 1 Satz 2 BauGB**. Ausreichend ist insoweit eine überschlägige Prüfung, die sich nur auf die zusätzlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens bezieht, das gerade durch die Anwendung des § 246e BauGB ermöglicht wird, nicht aber die Umweltauswirkungen der ursprünglichen Planung. **§ 246 Abs. 1 Satz 3 BauGB** stellt klar, dass bei Projekten nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer allgemeinen UVP-Vorprüfung unberührt bleibt.

Die Zulassung eines der o.g. Wohnbauvorhaben kommt jedoch auch bei Vorliegen der inhaltlichen Voraussetzungen des § 246e BauGB nur in Betracht, wenn die Gemeinde zustimmt. Diese Zustimmung ist nunmehr in Ergänzung zu § 36 BauGB (=Einvernehmen der Gemeinde) neu in § 36a BauGB geregelt. Dessen entsprechende Anwendung sieht **§ 246e Abs. 2 BauGB** ausdrücklich vor (siehe hierzu die Ausführungen in Kapitel 3.6).

Im Außenbereich ist eine Anwendung des § 246e BauGB grundsätzlich ebenfalls möglich, allerdings nach Maßgabe des **§ 246e Abs. 3 Satz 1 BauGB** nur eingeschränkt auf Vorhaben, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 BauGB oder § 34 BauGB zu beurteilen sind. Hiermit soll im Interesse des Außenbereichsschutzes vermieden werden, dass Wohnbauvorhaben an nicht integrierten Standorten ohne infrastrukturelle Anbindung realisiert werden. Mit der Formulierung „im räumlichen Zusammenhang“ wird deutlich, dass nicht nur Vorhaben, die sich nahtlos an Gebiete nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 BauGB oder § 34 BauGB anschließen, sondern z.B. auch solche, die sich trotz eines gewissen Abstands noch als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs darstellen und von dessen Erschließungsanlagen sowie infrastruktureller Anbindung, einschließlich der sozialen Infrastruktur, profitieren können, hiervon erfasst werden. Ob der räumliche Zusammenhang besteht, ist in jedem Einzelfall zu prüfen. Ausweislich der Gesetzesbegründung *„wird man ab einer Entfernung von mehr als 100 Metern vom bestehenden Siedlungsbereich in jedem Fall nicht mehr vom Vorliegen eines räumlichen Zusammenhangs ausgehen können“*. **§ 246e Abs. 3 Satz 2 BauGB** stellt zudem klar, dass § 18 Abs. 2 und Abs. 5 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes anzuwenden ist, mithin die Vorschriften zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu beachten sind und die Zulassungsentscheidung im Benehmen mit der Naturschutzbehörde ergehen muss.

§ 246e Abs. 4 BauGB enthält eine Klarstellung zum Verständnis der Befristung (d.h. bis zum 31.12.2030), die sich nicht auf die Geltungsdauer der Genehmigung bezieht, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift des § 246e BauGB Gebrauch gemacht werden kann.

§ 246e Abs. 5 BauGB ermöglicht es, zusammen mit einem Wohnbauvorhaben nach § 246e Abs. 1 BauGB auch „den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke“ (z.B. Kindertagesstätten und Schulen) sowie Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen, zuzulassen. Andere Nutzungen sind von einem solchen integrierten Verfahren nicht erfasst mit der Folge, dass Nutzungsmischungen von Wohnen und Gewerbe nicht einheitlich über eine Zulassung nach § 246e BauGB ermöglicht werden können.

Bewertung

Mit der (befristeten) Einführung des § 246e BauGB soll die Schaffung von Wohnraum erleichtert und beschleunigt werden. Anders als die Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB oder das erweiterte Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 3a und 3b BauGB, die von ihrer Zielrichtung eher auf einen kleinräumigeren Anwendungsbereich zielen, ermöglicht der Bau-Turbo grundsätzlich auch die Erschließung größerer Flächen. Einfacher wird aber auch die Nachverdichtung in den Innenbereichen, z.B. durch die nachträgliche Aufstockung von Gebäuden oder ein Öffnen der Hinterland Bebauung, da nunmehr auch ohne Bebauungsplan von geltenden städtebaulichen Regelungen abgewichen werden kann. Auch der Außenbereich wird behutsam geöffnet, um zumindest die Möglichkeit zu schaffen, immer knapper werdendes Bauland in einem räumlichen Siedlungszusammenhang zu erschließen.

Der Gesetzgeber verspricht sich von diesem Instrument einen Aufbruch im Wohnungsbau, eine deutliche Beschleunigung der bisherigen Verfahren und erhebliche Kosteneinsparungen für alle Beteiligten. Ein sich ansonsten zumeist über Jahre erstreckendes förmliches Verfahren zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans soll durch den Bau-Turbo bei Wohnbauvorhaben in geeigneten Fällen vermieden, die Planungshoheit der Kommune dabei aber nicht in Frage gestellt,

sondern durch das Zustimmungserfordernis sogar gestärkt und aufgewertet werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung begrüßt die neue Regelung und die sich damit ergebenden zusätzlichen Spielräume bei der Schaffung von Wohnraum ausdrücklich. Schon in der Vergangenheit wurden im Einzelfall Lösungen gesucht, um Vorhaben im Wohnungsbau ohne aufwändige Verfahren genehmigen zu können. Die städtischen Interessen und Belange wurden dabei über Nebenbestimmungen und Dispensverträge gesichert, genau so, wie es der Gesetzgeber nunmehr förmlich geregelt hat. Der Bau-Turbo ist hier dennoch ein Fortschritt, da er diese Verwaltungspraxis mit einer klaren und konkreten gesetzlichen Grundlage hinterlegt und neue Spielräume eröffnet, die so in den engen Grenzen des bisherigen Rechtsrahmens nicht möglich waren. Anzumerken verbleibt jedoch, dass über Baurecht, das unter Anwendung des § 246e BauGB begründet wird, Bezugsfälle für künftige Bauvorhaben in der näheren Umgebung geschaffen werden können. Dies hätte zur Folge, dass diese Bauvorhaben ggf. ohne weitere städtebaulichen Anforderungen (die als Bedingung einer Zustimmung der Gemeinde gegenüber den Vorhabenträger*innen in Fällen des § 246e BauGB genannt werden können) direkt nach § 34 BauGB zu genehmigen wären.

Anwendungspraxis

Um den Bau-Turbo rechtssicher umsetzen zu können, werden im Folgenden Fallgruppen skizziert, in denen das neue Instrument in der Landeshauptstadt München grundsätzlich zur Anwendung kommen kann. Den Fallgruppen wird dabei jeweils ein Verfahren zugeordnet, das sicherstellen soll, dass die äußerst kurze, gemeindliche Zustimmungsfrist von in der Regel drei, maximal jedoch vier Monaten gewahrt werden kann. Schließlich müssen in diesem Zeitraum sämtliche öffentlichen und privaten Belange geprüft und abgewogen werden, die ansonsten in einem sich über mehrere Jahre erstreckenden förmlichen Bebauungsplanverfahren behandelt werden konnten:

Fallgruppe 1:

Die erste Fallgruppe umfasst Hochbauprojekte mit einem überschaubaren Rahmen:

- Hierzu zählen Wohnbauvorhaben, die sich hinsichtlich ihrer Größe, ihres nachbarlichen, öffentlichen oder politischen Konfliktpotenzials und ihrer inhaltlichen Problemstellungen grundsätzlich als überschaubar und beherrschbar darstellen.
- Es soll sich hier also um Projekte handeln, die bezogen auf die damit verbundenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen eher einfach gelagert sind, keine besonderen städtebaulich relevanten Problemstellungen aufweisen und im Einklang mit übergeordneten städtischen Leitlinien, Zielen und Konzepten stehen.
- Dementsprechend werden großflächige Siedlungsmaßnahmen, Vorhaben ohne eine gesicherte öffentliche Erschließung oder mit einer komplexen Eigentümerstruktur und solche, die den Darstellungen im Flächennutzungsplan widersprechen, in aller Regel nicht von dieser Fallgruppe erfasst.

Ob die angeführten Kriterien erfüllt sind und unter welchen Bedingungen eine Baugenehmigung über den Bau-Turbo in Aussicht gestellt werden kann, soll bereits im Rahmen einer dem Genehmigungsverfahren vorgelagerten gezielten

Bauberatung, ggf. mit einem daran anknüpfenden Vorbescheidsverfahren, geprüft werden. In dieser frühen Phase werden auch die betroffenen Fachdienststellen und Fachreferate einbezogen, um die fachlich-inhaltlichen Anforderungen an das Vorhaben definieren zu können. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die wesentliche Abstimmung zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits abgeschlossen ist und die bauordnungs- und bauplanungsrechtlich vorgegebenen kurzen Verfahrensfristen eingehalten werden können. Sofern der Bauantrag die so aufgestellten Vorgaben berücksichtigt, kann er über den Bau-Turbo genehmigt werden.

Da zu dieser Fallgruppe zählende Vorhaben somit ohne Weiteres im bewährten und weitgehend standardisierten Verwaltungsvollzug abgewickelt werden können, bedarf es hier keiner gesonderten, beschlussmäßigen Befassung des Stadtrats. Es wird daher vorgeschlagen, dass der Stadtrat die Verwaltung für diese Fälle ermächtigt, die für die Anwendung des Bau-Turbo-Verfahrens erforderliche gemeindliche Zustimmung eigenständig und eigenverantwortlich zu erteilen und ggf. die hierfür gebotenen städtebaulichen Anforderungen einschließlich möglicher Lastenverteilungsregelungen gegenüber dem Antragsteller oder der Antragstellerin gem. § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB zu formulieren und rechtlich sicherzustellen.

Eine solche Vorgehensweise ermöglicht der Verwaltung in den Fällen, die gem. § 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB erkennbar mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar sind, ein frühes, schnelles und zielgerichtetes Agieren und gewährleistet durch den Verzicht auf eine zusätzliche Einbindung des Stadtrats die Wahrung der gesetzlich vorgegebenen Fristen.

Fallgruppe 2:

Zur zweiten Fallgruppe gehören Projekte, die die unter der ersten Fallgruppe angeführten Kriterien für ein überschaubares Vorhaben nicht oder jedenfalls nicht in Gänze erfüllen:

- Es handelt sich hier um Vorhaben mit einer potenziell städtebaulichen Wirkung, die jedoch nicht von vornherein auch zu einer echten Planungsbedürftigkeit führen muss.

In diesen Grenzfällen zwischen eingeschränkter Genehmigungsfähigkeit und echter Planungsbedürftigkeit empfiehlt es sich mangels einer sicheren Prognose, das Verfahren flexibel zu gestalten und Optionen und Korrekturmöglichkeiten im weiteren Verlauf offen zu halten. Dementsprechend soll der Stadtrat hier einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans fassen und zugleich einer späteren, dann möglicherweise doch sachgerechten Anwendung des Bau-Turbo-Verfahrens bereits im Rahmen dieses Beschlusses zustimmen. Diese Zustimmung nach (dem neuen) § 36a BauGB erfolgt unter einem Vorbehalt, im Rahmen dessen der Stadtrat die Bedingungen für das „Abbiegen“ zum Bau-Turbo auf den konkreten Einzelfall bezogen genau festlegen kann. Ein Rahmenplan, ein städtebauliches Konzept oder die Durchführung eines Wettbewerbs können hier in vielen Fällen sicherlich zumindest unterstützend wirken.

Erweist sich das Vorhaben im Laufe des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens sodann als planungsbedürftig, so wird dieses Verfahren wie gewohnt und ohne Einsatz des Bau-Turbos fortgeführt. Zeigt sich im Fortgang der Planung und der entsprechenden Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB jedoch, dass die durch das Projekt ausgelösten städtebaulichen Folgen und die Beeinträchtigung öffentlicher Belange überschaubar sind und somit eine Verkürzung des Verfahrens über den Bau-Turbo doch möglich und sinnvoll ist, so wird

das Bebauungsplanverfahren nicht fortgeführt und die Baugenehmigung auf Basis der bis dato erarbeiteten Grundlagen und gewonnenen Erkenntnisse nach Sicherstellung aller öffentlichen und privaten Belange sowie der städtischen Interessen ohne weitere Einbindung des Stadtrats auf der Grundlage des § 246e BauGB erteilt.

Fallgruppe 3:

Unter die dritte Fallgruppe fallen Projekte,

- die sich zum Zeitpunkt der Antragstellung aller Voraussicht nach als planungsbedürftig erweisen.

Für diese Vorhaben soll der Stadtrat den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans fassen. Das entsprechende Verfahren wird dann zunächst wie bisher auch den gesetzlichen Vorgaben entsprechend durchgeführt. Sollte sich im Laufe des Bebauungsplanverfahrens jedoch zeigen, dass die Kriterien für den Einsatz des Bau-Turbos wider Erwarten doch gegeben sind, z.B. weil prognostizierte Konflikte oder Problemstellungen entgegen erster Einschätzung auch im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens beherrscht und bewältigt werden können, so ist auch hier ein „Abbiegen“ zum Bau-Turbo-Verfahren möglich. Diese Fallgruppe kann auch Projekte umfassen, für die vor Inkrafttreten der neuen gesetzlichen Regelungen Bebauungsplanverfahren gestartet wurden und die nun über den Bau-Turbo abgekürzt werden können. Bei dieser Fallgruppe wäre dann für die Anwendung des Bauturbos ein gesonderter Zustimmungsbeschluss des Stadtrats herbeizuführen.

Mögliche Anwendungsfälle

Die Verwaltung hat sowohl laufende Projekte als auch neue Projektanfragen auf die Anwendbarkeit nach den unterschiedlichen genannten Fallgruppen betrachtet. Dabei wurden nach derzeitigem Stand u.a. folgende Projekte für eine mögliche Anwendung des Bauturbos identifiziert:

- Heinrich-Wieland-Str., Stadtbezirk 14 - Berg am Laim

Beim Projekt Heinrich-Wieland-Straße sollen auf einer im Eigentum der SWM stehenden Fläche von ca. 1,8 ha Werkswohnungen mit einer Geschossfläche von ca. 13.000 m² geschaffen werden. Für die lärmbelasteteren Bereiche ist auf ca. 6.000 m² Geschossfläche eine Büronutzung und auf ca. 2.500 m² Geschossfläche Einzelhandel vorgesehen. Es wird derzeit geprüft, ob auf den für Büronutzung und Einzelhandel reservierten Flächen zusätzliche Wohnungen in einem Hochhaus entstehen können. In diesem Fall könnte die Zahl der bisher geplanten 130 Werkswohnungen noch einmal deutlich erhöht werden (ca. 215 WE). Für das Vorhaben wurde ein Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2152 gefasst. Die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden 2023 und 2024 durchgeführt. Für den Fall, dass die gewerblichen Nutzungen entfallen und der Schwerpunkt des Projekts auf Werkswohnungsbau gelegt wird, würde sich das Vorhaben für einen Bau-Turbo der Kategorie 3 eignen, da bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Da die inhaltlichen Problemstellungen und möglichen Nachbarschaftskonflikte nach aktuellem Stand überschaubar sind, erscheint die vollständige Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens zumindest nicht zwingend erforderlich. Hätte das Instrument des Bau-Turbos zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses schon zur Verfügung gestanden, wäre auch das Verfahren nach Kategorie 2, also mit vorbehaltlichem Zustimmungsbeschluss, in Betracht gekommen.

- Projekt Perlacher Forst, Stadtbezirk 17 – Obergiesing-Fasangarten:

Das Projekt Perlacher Forst sieht eine Nachverdichtung der ehemaligen amerikanischen Siedlung vor. In einer Machbarkeitsstudie mit einer hofartigen Bautypologie ist eine Größenordnung von ca. 1.000 Wohneinheiten dargestellt. Auf den im Eigentum der BImA stehenden Flächen sollen zu 100 Prozent Werkswohnungen geschaffen werden. Als ergänzende Nutzungen werden derzeit noch die Möglichkeiten für Einzelhandel, Gastronomie und Kitas geprüft, ein Ausbau der vorhandenen Grundschule Lincolnstraße ist nicht erforderlich. Für das Vorhaben wurde 2024 ein Aufstellungsbeschluss gefasst, derzeit sind die Gutachten für Verkehr, Baumbestand und Artenschutz in Erstellung. In der Diskussion steht, ob eine Unterschutzstellung als Denkmalensemble erfolgt. Die Entscheidung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege steht insoweit noch aus. Eine Anpassung des Entwurfs ohne die hofartigen Gebäude wird derzeit geprüft. Abgesehen hiervon sind die fachlich-inhaltlichen Problemstellungen aber überschaubar, weshalb sich das Projekt gut für den Bau-Turbo nach **Kategorie 3**, d.h. mit einem gesonderten und nachträglichen Zustimmungsbeschluss des Stadtrats, eignet.

- Hans-Preißinger-Str., Stadtbezirk 06 - Sendling

Mit Aufstellungsbeschluss vom 05.10.2022 waren auf dem Gelände der SWM an der Hans-Preißinger-Straße etwa 450 Wohneinheiten vorgesehen. Der im Norden des Geländes gelegene Kulturstandort, derzeit als Interim für den Gasteig genutzt, soll (im Gegensatz zur Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses) dauerhaft erhalten bleiben, wodurch sich die Anzahl der WE auf etwa 275 reduziert. Diese sollen im mittleren und südlichen Drittel auf dem ehemaligen Sonderfläche für Gewerblichen Gemeinbedarf - der ehemaligen Ausbildungsstätte der SWM - als 100% Werkswohnungen hergestellt werden. Unabhängig von der Einführung des neuen „Bau-Turbo“ hatte sich vor ca. einem Jahr herauskristallisiert, dass das Projekt keiner weiteren Begleitung durch ein Bebauungsplanverfahren bedurfte, weil im Norden und in der Mitte die Flächen für den Gasteig nicht mehr für eine Planung zur Verfügung standen. Bereits damals wurde überlegt, wie die Flächen nach den bestehenden baurechtlichen Vorgaben entwickelt werden können. Aus jetziger Sicht ist bei Bedarf die Anwendung des Bauturbo in der **Fallgruppe 1** denkbar, da das verbleibende Hochbauvorhaben eine überschaubare städtebauliche Wirkung hat.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird in den hier genannten Fällen das weitere Vorgehen im Detail prüfen und entsprechend der Einordnung in eine der genannten Kategorien eine Stadtratsbefassung herbeiführen. Weitere neue und laufende Projekte von privaten Bauträger*innen werden ebenso auf die Anwendbarkeit des so genannten Bau-Turbo geprüft.

Die Bundesregierung will den Bau-Turbo mit Blick auf seine Wirksamkeit, seine städtebaulichen Auswirkungen und unter Berücksichtigung der Erfahrungen der Kommunen, die den Bau-Turbo anwenden, vor Ablauf seiner Geltungsfrist (31.12.2030) evaluieren. Damit die gewünschte Beschleunigung jedoch nicht nur in den Genehmigungsverfahren, sondern auch in der Realisierung der Bauvorhaben zum Tragen kommt, bedarf es weiterer gesetzlicher Erleichterungen. Das Bundesbauministerium hat dieses Erfordernis mittlerweile im Grundsatz anerkannt und eine speziell auf diese Bedürfnisse zugeschnittene weitere Novelle des Baugesetzbuchs für 2026 in Aussicht gestellt. Erst mit diesem ergänzenden gesetzgeberischen Schritt wird der Bau-Turbo auch hinsichtlich der Fertigstellung von Wohnbauvorhaben spürbare Wirkung erzielen und der angestrebten Wende im Wohnungsbau zum Erfolg verhelfen können.

3.12 Befristete Verlängerung der Regelung zur Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmarkt nach § 250 BauGB

Gesetzesänderung

Die Regelung zum Umwandlungsschutz nach **§ 250 BauGB** wird um 5 Jahre bis zum 31.12.2030 verlängert.

Zudem entfällt das Genehmigungserfordernis zukünftig für Flächen, auf denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Weitere Änderungen im Anwendungsbereich des § 250 BauGB wurden nicht vorgenommen.

Bewertung

Mit der Verlängerung der Regelung des § 250 BauGB soll der Mietwohnungsbestand auch künftig gestärkt werden, indem die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen weiterhin unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt wird. Dies tritt dem Rückgang von Mietwohnungen und der Möglichkeit von Eigenbedarfskündigungen entgegen. Der fortdauernde Anstieg der Wohnkosten kann auf diese Weise gerade in dysfunktionalen Wohnungsmärkten zumindest gedämpft werden und ist daher zu begrüßen.

4. Fazit

Die dargestellte Gesetzesnovelle, insbesondere die Experimentierklausel des § 246e BauGB, bietet grundsätzlich zusätzliche Möglichkeiten und Chancen, um auch in der Landeshauptstadt München mehr Wohnraum zu schaffen. Kritisch anzumerken bleibt allerdings, dass einige wichtige Aspekte in dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung nicht aufgegriffen werden. So setzt sich der Bundesgesetzgeber aus Sicht der Landeshauptstadt München etwa nach wie vor nicht mit dem Problem bzw. dem Umgang der exorbitanten Bodenwertsteigerungen auseinander. Zudem sollten weitere generelle Anforderungen an das Bauen im unbeplanten Bereich (§ 34 BauGB) insbesondere bezogen auf soziale (geförderter Wohnraum und soziale Infrastruktur) und ökologische (Grün- und Freiflächenqualitäten) Aspekte ergänzt werden. Ausstehend ist ebenfalls eine grundsätzliche Überarbeitung des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Lärm zur umfänglichen Lösung von Lärmkonflikten, gerade auch, um den unterschiedlichen Interessenslagen (Wohnnutzung versus gewerbliche Nutzungen) adäquat gerecht zu werden. Diese Aspekte sollte die Landeshauptstadt München in dem angekündigten Gesetzgebungsverfahren einer umfassenden Novellierung des Baugesetzbuchs in 2026 einbringen.

5. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

6. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Das Referat für Klima- und Umweltschutz, das Kommunalreferat und das Sozialreferat haben einen Abdruck dieser Vorlage erhalten.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung der Bezirksausschüsse nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1 bis 25 haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Eine rechtzeitige Zuleitung der Sitzungsvorlage an die Gremiumsmitglieder nach Nr. 5.6.2 Abs. 1 der AGAM war nicht möglich, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Der Bundesrat hat den Gesetzesentwurf erst am 17.10.2025 gebilligt. Das Gesetz trat am 30.10.2025, d.h. am Tag nach seiner Verkündung in Kraft. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um die in Kapitel 3.11 erläuterte Verfahrensweise zur Anwendung des Bau-Turbos nach § 246e BauGB mit Zustimmung des Stadtrates anzuwenden.

Der Korreferent des Referats für Stadtplanung und Bauordnung Herr Stadtrat Paul Bickelbacher und die Verwaltungsbeirätin Frau Stadträtin Simone Burger haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Den Ausführungen zur Bewertung der Änderungen des Baugesetzbuchs aufgrund des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung wird zugestimmt.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den neu eingeführten Bau-Turbo gem. § 246e BauGB nach Maßgabe der in Kapitel 3.11 erläuterten Verfahren anzuwenden.
3. Für die in Kapitel 3.11 definierten Vorhaben mit einem überschaubaren und eher einfach gelagerten Rahmen (Fallgruppe 1) wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ermächtigt, die gem. § 246e Abs. 2 BauGB für eine Anwendung des Bau-Turbo-Verfahrens erforderliche gemeindliche Zustimmung zu erteilen, unter die Bedingung der Erfüllung bestimmter städtebaulicher Anforderungen zu stellen oder abzulehnen.
4. In den Fällen, in denen durch die Anwendung des § 246e BauGB ein Bebauungsplanverfahren „ersetzt“ oder abgekürzt wird, soll die Zustimmung nach § 36a BauGB unter der Bedingung erteilt werden, dass die/der Vorhabenträger*in sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten, darunter jedenfalls die Vereinbarung einer Förder- bzw. Bindungsquote, die sich an der jeweils aktuellen, vom Stadtrat im Kontext des städtischen Baulandmodells der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) beschlossenen Größenordnung orientiert.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
z. K.

V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAII-11

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Stadtkämmerei

3. An die Bezirksausschüsse 1 bis 25
4. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
8. An das Kommunalreferat
9. An das Sozialreferat
10. An das Referat für Klima- und Umweltschutz

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



Bundesgesetzblatt

Teil I

2025**Ausgegeben zu Bonn am 29. Oktober 2025****Nr. 257**

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Vom 27. Oktober 2025

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Baugesetzbuchs

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

a) Die Angabe zu § 36 wird durch die folgende Angabe ersetzt:

- „§ 36 Einvernehmen der Gemeinde und Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde
- § 36a Zustimmung der Gemeinde“.

b) Nach der Angabe zu § 37 wird die folgende Angabe eingefügt:

- „§ 37a Außenbereichsvorhaben zur Herstellung oder Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung“.

c) Nach der Angabe zu § 216 wird die folgende Angabe eingefügt:

- „§ 216a Unwirksamkeit von Bebauungsplänen mit Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“.

d) Nach der Angabe zu § 246d wird die folgende Angabe eingefügt:

- „§ 246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau“.

2. § 1 Absatz 6 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 8 Buchstabe a wird nach der Angabe „der Bevölkerung,“ die Angabe „einschließlich ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen,“ eingefügt.

b) Nummer 9 wird durch die folgende Nummer 9 ersetzt:

- „9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung, einschließlich

- a) des Bestands- und Entwicklungsinteresses bei Verkehrsanlagen und

- b) der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs, des Verkehrs mit elektrisch betriebenen Kraftfahrzeugen und des nicht motorisierten Verkehrs,“.

3. § 9 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

a) Nummer 23 Buchstabe a wird durch den folgenden Buchstaben a ersetzt:

„a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

aa) bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschimmissionen nicht überschritten werden dürfen, wobei in begründeten Fällen Abweichungen von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, zulässig sind, oder

bb) bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen oder

cc) bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen,“.

b) In Nummer 24 wird nach der Angabe „Vorgaben des Immissionsschutzrechts“ die Angabe „und Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa“ eingefügt.

4. § 31 Absatz 3 wird durch den folgenden Absatz 3 ersetzt:

„(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.“

5. § 34 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 wird die Angabe „§ 31 Absatz 2“ durch die Angabe „§ 31 Absatz 2 und 3 Satz 1 über die Befreiung“ ersetzt.

b) Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b wird durch den folgenden Buchstaben b ersetzt:

„b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder“.

c) Nach Absatz 3a wird der folgende Absatz 3b eingefügt:

„(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.“

6. § 36 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird durch die folgende Überschrift ersetzt:

„§ 36

Einvernehmen der Gemeinde und Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde“.

b) In Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „den §§ 31, 33 bis 35“ durch die Angabe „§ 31 Absatz 1 und 2, den §§ 33, 34 Absatz 1, 2 und 3a sowie § 35“ ersetzt.

c) In Absatz 2 Satz 1 wird die Angabe „den §§ 31, 33, 34 und 35“ durch die Angabe „§ 31 Absatz 1 und 2, den §§ 33, 34 Absatz 1, 2 und 3a sowie aus § 35“ ersetzt.

7. Nach § 36 wird der folgende § 36a eingefügt:

„§ 36a

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.“

8. § 37 Absatz 2 wird durch den folgenden Absatz 2 ersetzt:

„(2) Handelt es sich dabei um Vorhaben, die dienstlichen Zwecken der Bundeswehr oder der verbündeten Streitkräfte, einschließlich der Herstellung und Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung, dienstlichen Zwecken der Bundespolizei oder dem zivilen Bevölkerungsschutz dienen, entscheidet über die Abweichung die höhere Verwaltungsbehörde nach Anhörung der Gemeinde. Die Anhörung der Gemeinde ist entbehrlich, wenn diese bereits zuvor beteiligt war. Versagt die höhere Verwaltungsbehörde ihre Zustimmung oder widerspricht die Gemeinde dem beabsichtigten Vorhaben, entscheidet das zuständige Bundesministerium im Einvernehmen mit den beteiligten Bundesministerien und im Benehmen mit der zuständigen obersten Landesbehörde.“

9. Nach § 37 wird der folgende § 37a eingefügt:

„§ 37a

Außenbereichsvorhaben zur Herstellung oder Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung

(1) Vorhaben, die der Herstellung oder Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung, insbesondere von Munition, Sprengstoffen und deren Vorprodukten, dienen und deren Erforderlichkeit für die Einsatzfähigkeit und Versorgungssicherheit der Bundeswehr durch eine Erklärung des Bundesministeriums der Verteidigung bestätigt wird, sind, auch sofern sie nicht von § 35 Absatz 1 Nummer 4 erfasst sind, im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Die Erklärung nach Satz 1 ist unanfechtbar; auf ihre Abgabe besteht kein Anspruch. § 35 Absatz 5 Satz 1 bis 3 ist anzuwenden.

(2) Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach Absatz 1 entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Lehnt die höhere Verwaltungsbehörde das Vorhaben ab oder versagt die Gemeinde das nach Satz 1 oder nach § 14 Absatz 2 Satz 1 erforderliche Einvernehmen, entscheidet das Bundesministerium der Verteidigung im Benehmen mit der zuständigen obersten Landesbehörde; die Gemeinde ist anzuhören, wenn sie nicht bereits zuvor beteiligt war. § 36 Absatz 2 Satz 3 findet keine Anwendung.

(3) § 37 Absatz 3 gilt entsprechend.

(4) Die Absätze 1 bis 3 sind auch anzuwenden, wenn es um die Änderung oder Erweiterung von Vorhaben nach Absatz 1 geht, für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wurde. In diesen Fällen kann zugleich von Festsetzungen dieses Bebauungsplans befreit werden.“

10. § 201a wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 2 wird die Angabe „§ 31 Absatz 3,“ gestrichen.
- b) In Satz 5 wird die Angabe „2026“ durch die Angabe „2031“ ersetzt.

11. Nach § 216 wird der folgende § 216a eingefügt:

„§ 216a

Unwirksamkeit von Bebauungsplänen
mit Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm

(1) Erweist sich ein Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa, die von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm abweichen, durch gerichtliche Entscheidung als unwirksam, nachdem ein Wohnbauvorhaben entsprechend diesen abweichenden Festsetzungen verwirklicht wurde, entscheiden die zuständige Bauaufsichts- und die zuständige Immissionsschutzbehörde im Einvernehmen über die Anordnung von lärmmindernden Maßnahmen nach dem Bauordnungsrecht oder dem Immissionsschutzrecht, die zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind. Kann ein Einvernehmen nicht erreicht werden, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Ist eine geräuschemittierende Anlage betroffen, welche im Wege einer das Bau- und Immissionsschutzrecht konzentrierenden Planfeststellung oder Plangenehmigung genehmigt wurde, entscheidet in Bezug auf diese Anlage die Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichts- und der zuständigen Immissionsschutzbehörde. Dabei ziehen die zuständigen Behörden sämtliche Maßnahmen zur Lärminderung an der Schallquelle, auf dem Ausbreitungsweg und an der schutzbedürftigen Wohnnutzung in Betracht. In Bezug auf den baulichen Bestand, der auf Grundlage der von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm abweichenden unwirksamen Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa errichtet wurde, ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm insoweit nicht anzuwenden.

(2) An geräuschemittierende Anlagen, die sich vor dem Hinzutreten des Wohnbauvorhabens nach Absatz 1 Satz 1 bereits in Betrieb befanden, dürfen Anforderungen nach Absatz 1 nur gestellt werden, wenn diese zumutbar sind und sich die Gemeinde, der Vorhabenträger des Wohnbauvorhabens oder ein anderer Eigentümer oder Nutzungsberechtigter zur Übernahme der hierdurch entstehenden Kosten verpflichtet. Weitergehende Anforderungen zum Schutz oder zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche in Bezug auf die auf Grundlage der unwirksamen Festsetzungen hinzugetretene bauliche Nutzung aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind ausgeschlossen.

(3) Anstelle von Anordnungen nach den Absätzen 1 und 2 können zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 getroffen werden.

(4) Die Möglichkeit der Gemeinde, den Bebauungsplan im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 zu heilen, bleibt unberührt.“

12. Nach § 246d wird der folgende § 246e eingefügt:

„§ 246e

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.“

13. § 250 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 wird die Angabe „des Inkrafttretens der Rechtsverordnung“ durch die Angabe „des erstmaligen Inkrafttretens einer Rechtsverordnung“ ersetzt.
- b) Satz 2 wird durch den folgenden Satz ersetzt:
„Das Genehmigungserfordernis nach Satz 1 gilt nicht für Flächen, auf denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, oder wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden.“
- c) In Satz 3 wird die Angabe „2025“ durch die Angabe „2030“ ersetzt.

Artikel 2

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Die verfassungsmäßigen Rechte des Bundesrates sind gewahrt.

Das vorstehende Gesetz wird hiermit ausgefertigt. Es ist im Bundesgesetzblatt zu verkünden.

Berlin, den 27. Oktober 2025

Der Bundespräsident

Steinmeier

Der Bundeskanzler

Merz

Die Bundesministerin
für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

V. Hubertz

Synopse der Änderungen des Baugesetzbuches durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

BauGB – bisheriger Gesetzesstand	BauGB - neuer Gesetzesstand ab 30.10.2025 (Änderung des Baugesetzbuches)
§ 1 Absatz 6 Nr. 8a und Nr. 9 BauGB	§ 1 Absatz 6 Nr. 8a und Nr. 9 BauGB
<p>(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> 8. die Belange <ul style="list-style-type: none"> a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, 9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung, 	<p>(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> 8. die Belange <ul style="list-style-type: none"> a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, einschließlich ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen 9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung, einschließlich <ul style="list-style-type: none"> a) des Bestands- und Entwicklungsinteresses bei Verkehrsanlagen und b) der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs, des Verkehrs mit elektrisch betriebenen Kraftfahrzeugen und des nicht motorisierten Verkehrs.
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB	§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB
<p>(1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> 23. Gebiete, in denen <ul style="list-style-type: none"> a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen, 24. die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Um- 	<p>(1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> 23. Gebieten, in denen <ul style="list-style-type: none"> a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes <ul style="list-style-type: none"> aa) bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschimmissionen nicht überschritten werden dürfen, wobei in begründeten Fällen Abweichungen von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August

<p>welteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben;</p>	<p>1998 (GMBI S.503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, zulässig sind, oder</p> <p>bb) bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen oder</p> <p>cc) bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen.</p> <p>24. die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts und Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa unberührt bleiben;</p>
<p>§ 31 Abs. 3 BauGB</p>	<p>§ 31 Abs. 3 BauGB</p>
<p>(3) In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Von Satz 1 kann nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a Gebrauch gemacht werden. Die Befristung in Satz 2 bezieht sich</p>	<p>(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</p>

<p>nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann. Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 entsprechend.</p>	<p>Umweltauswirkungen hat.</p>
<p>§ 34 Abs. 2 und Abs. 3a BauGB</p>	<p>§ 34 Abs. 2 und Abs. 3a BauGB</p>
<p>(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 entsprechend anzuwenden.</p> <p>(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.</p> <p>(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient: b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder 	<p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient: b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder <p>(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.</p>

§ 36 BauGB	§ 36 BauGB
<p style="text-align: center;">§ 36</p> <p>Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde</p> <p>(1) Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Das Einvernehmen der Gemeinde ist auch erforderlich, wenn in einem anderen Verfahren über die Zulässigkeit nach den in Satz 1 bezeichneten Vorschriften entschieden wird; dies gilt nicht für Vorhaben der in § 29 Absatz 1 bezeichneten Art, die der Bergaufsicht unterliegen. Richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Absatz 1, stellen die Länder sicher, dass die Gemeinde rechtzeitig vor Ausführung des Vorhabens über Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung nach den §§ 14 und 15 entscheiden kann. In den Fällen des § 35 Absatz 2 und 4 kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung allgemein oder für bestimmte Fälle festlegen, dass die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich ist.</p> <p>(2) Das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde dürfen nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 ergebenden Gründen versagt werden. Das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde gelten als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert werden; dem Ersuchen gegenüber der Gemeinde steht die Einreichung des Antrags bei der Gemeinde gleich, wenn sie nach Landesrecht vorgeschrieben ist. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen der Gemeinde ersetzen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 36</p> <p>Einvernehmen der Gemeinde und Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde</p> <p>(1) Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den § 31 Absatz 1 und 2, den §§ 33, 34 Absatz 1, 2 und 3a sowie § 35 wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Das Einvernehmen der Gemeinde ist auch erforderlich, wenn in einem anderen Verfahren über die Zulässigkeit nach den in Satz 1 bezeichneten Vorschriften entschieden wird; dies gilt nicht für Vorhaben der in § 29 Absatz 1 bezeichneten Art, die der Bergaufsicht unterliegen. Richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Absatz 1, stellen die Länder sicher, dass die Gemeinde rechtzeitig vor Ausführung des Vorhabens über Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung nach den §§ 14 und 15 entscheiden kann. In den Fällen des § 35 Absatz 2 und 4 kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung allgemein oder für bestimmte Fälle festlegen, dass die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich ist.</p> <p>(2) Das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde dürfen nur aus den sich aus den § 31 Absatz 1 und 2, den §§ 33, 34 Absatz 1, 2 und 3a sowie aus § 35 ergebenden Gründen versagt werden. Das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde gelten als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert werden; dem Ersuchen gegenüber der Gemeinde steht die Einreichung des Antrags bei der Gemeinde gleich, wenn sie nach Landesrecht vorgeschrieben ist. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen der Gemeinde ersetzen.</p>
	§ 36a BauGB
	<p style="text-align: center;">§ 36a</p> <p style="text-align: center;">Zustimmung der Gemeinde</p>

	<p>(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.</p> <p>(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 Stellungenfrist.</p> <p>(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.</p>
§ 37 Abs.2 BauGB	§ 37 Abs.2 BauGB
<p>(1) Macht die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder eines Landes erforderlich, von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den auf Grund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abzuweichen oder ist das Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 14 oder § 36 nicht erreicht worden, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.</p> <p>(2) Handelt es sich dabei um Vorhaben, die der Landesverteidigung, dienstlichen Zwecken der Bundespolizei oder dem zivilen Bevölkerungsschutz dienen, ist nur die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich. Vor Erteilung der Zustimmung hat diese die Gemeinde zu hören. Versagt die höhere Verwaltungsbehörde ihre Zustimmung oder widerspricht die Gemeinde dem beab-</p>	<p>(1) Macht die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder eines Landes erforderlich, von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den auf Grund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abzuweichen oder ist das Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 14 oder § 36 nicht erreicht worden, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.</p> <p>(2) Handelt es sich dabei um Vorhaben, die dienstlichen Zwecken der Bundeswehr oder der verbündeten Streitkräfte, einschließlich der Herstellung und Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung, dienstlichen Zwecken der Bundespolizei oder dem zivilen Bevölkerungsschutz dienen, entscheidet über die Abweichung die höhere Verwaltungsbehörde nach Anhörung der Gemeinde. Die Anhörung der</p>

sichtigten Bauvorhaben, entscheidet das zuständige Bundesministerium im Einvernehmen mit den beteiligten Bundesministerien und im Benehmen mit der zuständigen Obersten Landesbehörde.	Gemeinde ist entbehrlich, wenn diese bereits zuvor beteiligt war. Versagt die höhere Verwaltungsbehörde ihre Zustimmung oder widerspricht die Gemeinde dem beabsichtigten Vorhaben, entscheidet das zuständige Bundesministerium im Einvernehmen mit den beteiligten Bundesministerien und im Benehmen mit der zuständigen obersten Landesbehörde.
	§ 37a BauGB
	<p>Außenbereichsvorhaben zur Herstellung oder Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung</p> <p>(1) Vorhaben, die der Herstellung oder Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung, insbesondere von Munition, Sprengstoffen und deren Vorprodukten, dienen und deren Erforderlichkeit für die Einsatzfähigkeit und Versorgungssicherheit der Bundeswehr durch eine Erklärung des Bundesministeriums der Verteidigung bestätigt wird, sind, auch sofern sie nicht von § 35 Absatz 1 Nummer 4 erfasst sind, im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Die Erklärung nach Satz 1 ist unanfechtbar; auf ihre Abgabe besteht kein Anspruch. § 35 Absatz 5 Satz 1 bis 3 ist anzuwenden.</p> <p>(2) Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach Absatz 1 entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Lehnt die höhere Verwaltungsbehörde das Vorhaben ab oder versagt die Gemeinde das nach Satz 1 oder nach § 14 Absatz 2 Satz 1 erforderliche Einvernehmen, entscheidet das Bundesministerium der Verteidigung im Benehmen mit der zuständigen obersten Landesbehörde; die Gemeinde ist anzuhören, wenn sie nicht bereits zuvor beteiligt war. § 36 Absatz 2 Satz 3 findet keine Anwendung.</p> <p>(3) § 37 Absatz 3 gilt entsprechend.</p> <p>(4) Die Absätze 1 bis 3 sind auch anzuwenden, wenn es um die Änderung oder Erweiterung von Vorhaben nach Absatz 1 geht, für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wurde. In diesen Fällen kann zugleich von Festsetzungen dieses Bebauungsplans befreit</p>

	werden.
§201a BauGB	§201a BauGB
Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Die Rechtsverordnung nach Satz 1 gilt für die Anwendung der Regelungen in § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, § 31 Absatz 3, § 175 Absatz 2 Satz 2 und § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3.	Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Die Rechtsverordnung nach Satz 1 gilt für die Anwendung der Regelungen in § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, § 175 Absatz 2 Satz 2 und § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3.
Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Die betroffenen Gemeinden und die auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände sollen vor dem Erlass der Rechtsverordnung beteiligt werden.	Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2031 außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Die betroffenen Gemeinden und die auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände sollen vor dem Erlass der Rechtsverordnung beteiligt werden.
	§ 216a BauGB
	<p>§ 216a</p> <p>Unwirksamkeit von Bebauungsplänen mit Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm</p> <p>(1) Erweist sich ein Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa, die von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm abweichen, durch gerichtliche Entscheidung als unwirksam, nachdem ein Wohnbauvorhaben entsprechend diesen abweichenden Festsetzungen verwirklicht wurde, entscheiden die zuständige Bauaufsichts- und die zuständige Immissionsschutzbehörde im Einvernehmen über die Anordnung von lärm-mindernden Maßnahmen nach dem Bauordnungsrecht oder dem Immissionsschutzrecht, die zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind. Kann ein Einvernehmen nicht erreicht werden, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Ist eine geräuschemittierende Anlage betroffen, welche im Wege einer das Bau- und Immissions-</p>

	<p>schutzrecht konzentrierenden Planfeststellung oder Plangenehmigung genehmigt wurde, entscheidet in Bezug auf diese Anlage die Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichts- und der zuständigen Immissionsschutzbehörde. Dabei ziehen die zuständigen Behörden sämtliche Maßnahmen zur Lärmminde- rung an der Schallquelle, auf dem Aus- breitungsweg und an der schutzbedürfti- gen Wohnnutzung in Betracht. In Bezug auf den baulichen Bestand, der auf Grundlage der von der Technischen Anlei- tung zum Schutz gegen Lärm abweichenden unwirksamen Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Dop- pelbuchstabe aa errichtet wurde, ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm insoweit nicht anzuwenden.</p> <p>(2) An geräuschemittierende Anlagen, die sich vor dem Hinzutreten des Wohnbau- vorhabens Absatz 1 Satz 1 bereits in Be- trieb befanden, dürfen Anforderungen nach Absatz 1 nur gestellt werden, wenn diese zumutbar sind und sich die Ge- meinde, der Vorhabenträger des Wohn- bauvorhabens oder ein anderer Eigentü- mer oder Nutzungsberechtigter zur Über- nahme der hierdurch entstehenden Kos- ten verpflichtet. Weitergehende Anforde- rungen zum Schutz oder zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche in Bezug auf die auf Grundlage der unwirksamen Festsetzun- gen hinzugetretene bauliche Nutzung auf- grund des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sind ausge- schlossen.</p> <p>(3) Anstelle von Anordnungen nach Ab- satz 1 und 2 können zur Wahrung gesun- der Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 getroffen werden.</p> <p>(4) Die Möglichkeit der Gemeinde, den Bebauungsplan im ergänzenden Verfah- ren nach § 214 Absatz 4 zu heilen, bleibt unberührt.“</p>
--	--

	§ 246e BauGB
	<p style="text-align: center;">§ 246e</p> <p style="text-align: center;">Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau</p> <p>(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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>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.</p> <p>(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.</p> <p>(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 anzuwen-</p>

	<p>den.</p> <p>(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.</p> <p>(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.
§ 250 BauGB	§ 250 BauGB
<p>(1) Sofern Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 vorliegen und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind, bedarf bei Wohngebäuden, die bereits am Tag des Inkrafttretens der Rechtsverordnung nach Satz 3 bestanden, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung. Das Genehmigungserfordernis nach Satz 1 gilt nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Gebiete nach Satz 1 durch Rechtsverordnung zu bestimmen, die spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten muss. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. In der Rechtsverordnung nach Satz 3 kann eine von Satz 2 abweichende Anzahl an Wohnungen bestimmt werden; diese Anzahl kann zwischen drei und 15 liegen.</p>	<p>(1) Sofern Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 vorliegen und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind, bedarf bei Wohngebäuden, die bereits am Tag des erstmaligen Inkrafttretens einer Rechtsverordnung nach Satz 3 bestanden, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung. Das Genehmigungserfordernis nach Satz 1 gilt nicht für Flächen, auf denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, oder wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Gebiete nach Satz 1 durch Rechtsverordnung zu bestimmen, die spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2030 außer Kraft treten muss. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. In der Rechtsverordnung nach Satz 3 kann eine von Satz 2 abweichende Anzahl an Wohnungen bestimmt werden; diese Anzahl kann zwischen drei und 15 liegen.</p>



„Bau-Turbo“: § 246e BauGB

§ 246e BauGB

- von den Vorschriften des **BauGB** oder den **aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften**
- einem der folgenden Vorhaben dienend:
 - Errichtung **Wohnzwecken** dienender Gebäude
 - Erweiterung/Änderung/Erneuerung für Wohnraum
 - Nutzungsänderung für Wohnraum
 - auch den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche (neu!) und soziale Zwecke sowie Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen (neu!)
- wenn mit den **öffentlichen Belangen** vereinbar
- unter Würdigung **nachbarlicher Interessen**
- **Zustimmung** der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich
- Im Außenbereich nur bei Vorhaben, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach §§ 30 I, II oder 34 BauGB zu beurteilen sind; bei voraussichtlich zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen ist eine strategische Umweltprüfung erforderlich (neu!)
- Befristet bis 31.12.2030

Stand Gesetzgebungsverfahren

- am 09.10.2025 vom Bundestag beschlossen
- am 17.10.2025 vom Bundesrat beschlossen
- Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025, BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025, **am 30.10.2025 in Kraft getreten**

Abstimmungen

- 03.11.2025: Deutscher Städtetag: Online-Treffen III zur Vorbereitung von Empfehlungen/Leitlinien
- 10.11.2025: Vom BMWSB organisiertes Umsetzungslabor mit Bau-Turbo-Werkstatt zur Klärung offener Fragen und Probleme
- laufend: PLAN-interne Abstimmung zum Umgang mit dem Bau-Turbo und den ersten eingehenden Anträgen

Bisherige Erfahrungen

- Bislang nur im Einzelfall Projekte über § 34 oder § 35 BauGB ohne die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens
- In diesen Fällen: Sicherung städtischer Belange über Dispensverträge



1. Frühe Anwendung des Bauturbo: Hochbauprojekte mit überschaubarem Rahmen
- gemeindliche Zustimmung durch die Verwaltung



2. Vorbehaltliche Anwendung des Bauturbo: Projekte mit potenziell städtebaulicher Wirkung -
Aufstellungs- und vorbehaltlicher Zustimmungsbeschluss durch den Stadtrat



3. Spätere Anwendung des Bauturbo: Planungsbedürftige Projekte - Bebauungsplanverfahren oder Bau-Turbo durch gesonderten Stadtratsbeschluss



1. Frühe Anwendung des Bauturbo: Hochbauprojekte mit überschaubarem Rahmen - gemeindliche Zustimmung durch die Verwaltung

„Hochbauprojekte“ ohne städtebauliche Problemstellungen, „überschaubare Fälle“

-
- Überschaubarkeit des Vorhabens
 - Überschaubarkeit der Nachbarkonflikte
 - Überschaubarkeit des politischen und öffentlichen Umfelds
 - Überschaubarkeit der inhaltlichen Problemstellungen
-

- *Keine Einbindung Stadtrat*
- *Zustimmung nach § 36a BauGB durch die Verwaltung*
- *Ermächtigung hierfür mit Grundsatzbeschluss*

→ *Vorteil: schnelles und eigenverantwortliches Agieren der
Verwaltung möglich*



2. Vorbehaltliche Anwendung des Bauturbo: Projekte mit potenziell städtebaulicher Wirkung - Aufstellungs- und vorbehaltlicher Zustimmungsbeschluss durch den Stadtrat

Projekte mit potenziellen städtebaulichen Problemstellungen und/ oder erwarteten Konflikten

- Grenzfall zwischen echter Planungsbedürftigkeit und eingeschränkter Genehmigungsfähigkeit
- Mindestens eines der unter 1 genannten Kriterien (-)
- Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung noch nicht abschließend absehbar

→ *Einbindung Stadtrat*

→ *Aufstellungsbeschluss mit vorbehaltlicher Zustimmung nach § 36a BauGB durch den Stadtrat selbst, für den Fall, dass § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB keine wesentliche Konflikte zeigen*

→ *Vorteil: alle ggf. notwendigen formellen Schritte werden eingehalten*



3. Spätere Anwendung des Bauturbo: Planungsbedürftige Projekte - Bebauungsplanverfahren oder Bau-Turbo durch gesonderten Stadtratsbeschluss

Später offenbar werdende Abkürzungsmöglichkeit nach Bauturbo

- Ersteinschätzung Planungsbedürftigkeit zunächst gegeben, später stellt sich Abkürzungsmöglichkeit dar
 - Ggf. schon vor Bauturbo eingeleitete B-Planverfahren, die man jetzt abkürzen kann
-

→ *Einbindung Stadtrat zwingend (Planungshoheit)*

→ *Aufstellungsbeschluss mit vorbehaltlicher Zustimmung nach § 36a BauGB durch den Stadtrat selbst*

→ *Vorteil: alle ggf. notwendigen formellen Schritte werden eingehalten*