# Stadt Schenefeld
Die Bürgermeisterin

| **Vorlage** | Vorlage-Nr: VO/670/424/25<br>Status: öffentlich<br>AZ:<br>Datum: 17.12.2025 |
|---|---|
| Federführend:<br>Fachdienst Planen und Umwelt | |

## Bau-Turbo - Empfehlungen zur Umsetzung

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium |
|---|---|
| 08.01.2026 | Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt |

**Sachverhalt:**

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (der sogenannte Bau-Turbo) ist am 30.10.2025 in Kraft getreten. Durch den Bau-Turbo werden die Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 3 BauGB erweitert und mit § 34 Abs. 3a und 3b sowie § 246e BauGB weitere Abweichungsmöglichkeiten geschaffen. Um die kommunale Planungshoheit zu gewährleisten, wurde mit § 36a BauGB das Zustimmungserfordernis der Gemeinde in das Gesetz aufgenommen.

- **§ 31 Absatz 3 BauGB** (Änderung): Erleichterung von Befreiungsmöglichkeiten, auch wenn Grundzüge der Planung berührt sind, im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen
- **§ 34 Abs. 3a** (neu): Absehen vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall
- **§ 34 Abs. 3b** (neu): Absehen von dem Erfordernis des Einfügens, im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen
- **§ 246e BauGB** (neu): weitreichende Abweichungen vom Planungsrecht für bestimmte Vorhaben, die der Schaffung von Wohnraum dienen
- Zustimmung der Gemeinde **§ 36a BauGB** (neu): Die Zustimmung ist abhängig von den Vorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. Auf die Erteilung der Zustimmung besteht kein Rechtsanspruch und die Zustimmung kann nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden. Die Zustimmungserfordernis gilt für § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB.

Grundlegende Informationen zum Bau-Turbo stellt das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen auf seiner Internetseite zur Verfügung:
BMWSB Homepage - Bau-Turbo - BMWSB

Die Zuständigkeit für das Verfahren liegt bei der Bauaufsichtsbehörde. Neben der Einholung von Einvernehmen bzw. Zustimmung der Gemeinde sind weitere Beteiligungen erforderlich, u.a. die der Fachbehörden im Zusammenhang mit der überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzlicher erheblicher Umweltauswirkungen. Schon hier kann das Ergebnis sein, dass ein Verfahren nach § 246e BauGB nicht angewandt werden kann.

Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB wird erteilt, wenn das Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Gemeinde muss innerhalb einer Frist von drei Monaten über die Zustimmung entscheiden.

Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie innerhalb dieser drei Monate nicht verweigert wird (Zustimmungsfiktion). Es besteht die Möglichkeit der betroffenen Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, in diesem Fall kann die Frist für die Zustimmung um bis zu einem Monat verlängert werden. Die Zustimmung kann mit Bedingungen verknüpft werden, wie z.B. dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages.

In Fachtagungen und Fortbildungen wird derzeit empfohlen, dass die Städte und Gemeinden Leitplanken erarbeiten, in welchen Fällen die Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten nach dem Bau-Turbo angewendet werden können. Bis die Anwendungsbereiche in Praxis und Rechtsprechung konkretisiert werden, sollte die Anwendung des Bau-Turbos eher restriktiv gehandhabt werden, da noch nicht absehbar ist, welche Auswirkungen eine zunächst unreflektierte Anwendung haben könnte.

Für Schenefeld schlägt die Verwaltung für zustimmungspflichtige Vorhaben folgende Voraussetzungen und Vorgaben für die mögliche Anwendung des Bau-Turbo vor:

- Eine Vorabstimmung zwischen Bauherren und Verwaltung (z.B. notwendige Gutachten, städtebauliche Verträge) ist erfolgt.
- Das Vorhaben liegt nicht im Außenbereich.
- Für das Vorhaben ist keine zusätzliche öffentliche Erschließung notwendig.
- Das Vorhaben umfasst mindestens eine neue Wohneinheit.
- Das Vorhaben umfasst maximal 40 neue Wohneinheiten.
- Der Flächennutzungsplan weist im Bereich des Vorhabens keine Grünflächen oder Gewerbegebiete aus.
- Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der jünger als 10 Jahre ist (Rechtskraft des Bebauungsplans).
- Das Vorhaben befindet sich nicht in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- Das Vorhaben befindet sich nicht in einem Gewerbegebiet (Bebauungsplan oder unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB).
- In gemischten Gebieten bleibt das Mischungsverhältnis erhalten.
- In Bebauungsplänen festgesetzte Bäume bleiben erhalten.
- Auf dem Grundstück befindet sich kein umfangreicher Baumbestand.
- Die baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Schenefeld finden Anwendung.
- Nach Beschlussfassung zum integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) finden die Leitlinien zur Innenentwicklung Anwendung.
- Bauvorhaben sollen nach Erteilung der Baugenehmigung zeitnah umgesetzt werden. Die Zustimmung der Gemeinde wird deshalb nur einmalig erteilt, eine erneute Zustimmung bei Verlängerung der Baugenehmigung wird nicht in Aussicht gestellt

Die oben genannten Voraussetzungen und Vorgaben sind durch die Ratsversammlung zu beschließen und anschließend durch die Verwaltung bei der Beurteilung von Vorhaben nach dem Bau-Turbo anzuwenden. Eine Abweichung von den Vorgaben kann im Einzelfall möglich sein, diese ist durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt zu beschließen.

In der ersten Praxisphase des Bau-Turbos kann es dazu kommen, dass durch Anwendungsbeispiele und mögliche Rechtsprechungen Anpassungen der Vorgaben erforderlich werden. Die Vorgaben sind laufend zu überprüfen.

Unter Berücksichtigung der Voraussetzungen und Vorgaben sieht die Verwaltung mögliche Vorteile des Bau-Turbos insbesondere dadurch gegeben, dass ggf. die Aufstellung kleinerer Bebauungspläne und der damit einhergehende Arbeitsaufwand umgangen werden kann. Weiterhin können städtebaulich gewünschte Nachverdichtungen, wie z.B. Baulückenschließungen und Aufstockungen ohne Änderung des geltenden Planrechts realisiert werden.

**Beschlussvorschlag:**

Beschluss nach Beratung

**Anlage/n:**