

Fachamt: Planungsabteilung

Vorlage-Nr.: 2026-026

Datum: 04.02.2026

## **Beschlussvorlage**

Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025  
hier: Umsetzung der §§ 31 III, 34 IIIb, 36a und 246e BauGB („Bau-Turbo“) zur Förderung der Innenverdichtung und Wohnraumschaffung in Eberbach und seinen Ortsteilen

### **Beratungsfolge:**

| <b>Gremium</b>           | <b>am</b>  |                  | <b>Zuständigkeit</b>          |
|--------------------------|------------|------------------|-------------------------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 13.04.2026 | nicht öffentlich | Beratung                      |
| Gemeinderat              | 29.04.2026 | öffentlich       | Beratung und Beschlussfassung |

### **Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat der Stadt Eberbach beschließt:

1. Die Stadt Eberbach wendet den Bau-Turbo gemäß dem strategisch ausgerichteten Konzept „Eberbacher Leitlinien“ (Anlage 1) zur Umsetzung der §§ 31 III, 34 IIIb, 36a des §246e BauGB für die Stadt Eberbach an.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Umsetzung der Eberbacher Leitlinien zu evaluieren, diese bei Bedarf fortzuschreiben und dem Gemeinderat erneut zur Berichterstattung und Beschlussfassung vorzulegen.

### **Klimarelevanz:**

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) trägt bei gezielter Anwendung dazu bei, die Innenverdichtung zu stärken, den Flächenverbrauch zu reduzieren und vorhandene Infrastruktur effizient zu nutzen. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind dabei im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Abwägung zu berücksichtigen.

### **Sachverhalt / Begründung:**

Der Bundestag hat am 9. Oktober 2025 das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Sicherung von Wohnraum, den sogenannten „Bau-Turbo“, beschlossen. Hintergrund dieses Gesetzes ist die in vielen Regionen Deutschlands weiterhin angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt.

1. Zielsetzung:  
Der Bau-Turbo verfolgt das Ziel, der bestehenden Wohnungsknappheit in Deutschland wirksam entgegenzuwirken. Hierzu sollen bürokratische Hürden abgebaut sowie Planungs- und Genehmigungsverfahren deutlich verkürzt werden. Auf diese Weise wird ein rechtlicher Rahmen geschaffen, der ein schnelleres und effizienteres Vorgehen beim Wohnungsbau ermöglicht.
2. Rechtliche Grundlage:  
Die rechtliche Grundlage für den Bau-Turbo bilden die §§ 246e BauGB sowie § 31 III und § 34 IIIb BauGB. Diese Vorschriften eröffnen den Gemeinden die Möglichkeit, zur beschleunigten Schaffung von Wohnraum (im Sinne von neuen Wohnungen) von bestimmten planungsrechtlichen Anforderungen abzuweichen, sofern keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
3. Prüfung der Umweltauswirkungen:  
Dem Vorhaben dürfen keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen entgegenstehen.
4. Lage des Vorhabens:  
Voraussetzung für die Anwendung des Bau-Turbos ist, dass sich das Baugrundstück innerhalb oder im räumlichen Zusammenhang mit einem bestehenden Siedlungsbereich befindet. Damit soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und Splittersiedlungen verhindert werden.
5. Beteiligung:  
Bei der Anwendung des Bau-Turbos bleibt die Beteiligung der erforderlichen Träger öffentlicher Belange / Fachbehörden gewährleistet. Diese erfolgt in einem verkürzten Beteiligungsverfahren, um eine zügige und zugleich sachgerechte Abstimmung sicherzustellen, entweder durch die Baurechtsbehörde oder bereits durch die Gemeinde, bevor die Baurechtsbehörde über die Genehmigung entscheidet.

### **Voraussetzungen für die Umsetzung des Bau-Turbos:**

Wesentliche Voraussetzungen und Merkmale für die Anwendung und Umsetzung des Bau-Turbos:

1. Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:
  - 1.1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
  - 1.2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder der Schaffung neuen Wohnraums dienen, z. B. durch Änderung, Erneuerung oder Umnutzung bestehender Gebäude.
2. Verzicht auf Bebauungsplan (unter Bedingungen):  
Städte und Gemeinden können unter bestimmten Bedingungen auf die Aufstellung eines Bebauungsplans verzichten, was den Bauprozess erheblich beschleunigt.
3. Vereinfachte Prüfung:  
Bei Anwendung des Bau-Turbos können Befreiungen von sonst entgegenstehenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften erteilt werden. Zudem wird Bauordnungsrecht

geprüft. Der Prüfumfang der Baurechtsbehörde bezieht sich auf bauordnungsrechtliche Fragen, wie z. B. den Brandschutz, aber auch darauf, ob die Voraussetzungen der §§ 31 III, 34 III b und 246e BauGB vorliegen und ob das geplante Vorhaben unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

4. Fiktive Genehmigung (nach 3 Monaten):  
Bauanträge gelten als genehmigt, wenn die Behörde innerhalb einer dreimonatigen Frist nicht ausdrücklich ablehnt. Dies schafft einen zusätzlichen Anreiz zur Beschleunigung. Die Frist zur Fiktion beginnt mit der Anforderung des Baurechtsamtes zu einer Zustimmung der Gemeinde gemäß § 246e und § 36a BauGB in Verbindung mit § 31 III und § 34 IIIb BauGB.
5. Räumlicher Zusammenhang und Umweltbelange:  
Die Anwendung ist in der Regel auf Bereiche im räumlichen Zusammenhang mit bestehender innerörtlicher Bebauung beschränkt. Umwelt- und Naturschutzvorgaben sind weiter einzuhalten.
6. Stärkung bestehender Instrumente:  
Bestehende Instrumente, wie Erleichterungen beim Lärmschutz und Befreiungen vom Bebauungsplan für Nachverdichtungen, werden verlängert und erweitert, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Der § 246e BauGB Bau-Turbo ist als „Experimentierklausel“ im Baugesetzbuch (BauGB) konzipiert und stellt keine automatisch geltende Regelung dar.

Die wichtigsten Punkte zur Anwendung und zur Zustimmung per Beschluss sind:

1. Kommunale Planungshoheit:  
Die Anwendung des Bau-Turbos greift in die kommunale Planungshoheit ein. Daher liegt die endgültige Entscheidungsbefugnis über seine Anwendung bei der Gemeinde.
2. Formeller Akt:  
Die Gemeinde muss die Anwendung der Bau-Turbo-Regelung für ein konkretes Vorhaben oder ein bestimmtes Gebiet explizit beschließen. Dieser Beschluss wird in der Regel vom Gemeinderat gefasst.
3. Wirkung:  
Erst mit diesem Zustimmungsbeschluss kann auf die aufwändige Aufstellung eines Bebauungsplans verzichtet und die vereinfachte, beschleunigte Genehmigung angewendet werden, z. B. die fiktive Genehmigung nach drei Monaten.
4. Abwägung:  
Vor dem Beschluss muss die Gemeinde prüfen, ob das beschleunigte Verfahren im lokalen Interesse liegt und wichtige städtebauliche, umweltbezogene oder nachbarschaftliche Belange ausreichend berücksichtigt werden, auch wenn der Prüfumfang formal reduziert ist.

Die Zustimmung per Beschluss ist der zentrale Hebel, mit dem die Gemeinde die Anwendung des Bau-Turbos aktiv steuern und in Gang setzen kann.

Der neue § 246e BauGB sieht als befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau Folgendes vor:

Eine Abweichung ist auch für die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter sonstiger Gebäude (z. B. Bürogebäude, Hotels oder Einzelhandelsbetriebe) möglich, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar werden.

Um dem Schutz des Außenbereichs Rechnung zu tragen, findet die Regelung nach § 246e Abs. 3 Satz 1 BauGB im Außenbereich nur in Fällen Anwendung, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind. Anders als in § 246 Abs. 9 BauGB ist dabei kein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang erforderlich.

Flächen, die mehr als 100 m von der bestehenden Bebauung entfernt liegen, unterliegen nicht der Erweiterung der Siedlungs- und Baugebiete gemäß § 246e BauGB.

Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, sofern die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine Befreiung ist insbesondere dann nicht zulässig, wenn nach einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen entstehen.

Ebenso kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, sofern das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und die Maßnahme auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme geben. Die Frist hierfür soll angemessen, höchstens jedoch ein Monat betragen. In diesem Fall verlängert sich die anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

Die Zustimmung ersetzt die Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans. Dementsprechend sind die relevanten Kriterien nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen – eine Art „Konfliktbewältigung light“.

Bei ihrer Entscheidung über die Zustimmung steht der Gemeinde das gleiche Planungsermessen zu wie bei der Aufstellung eines Bebauungsplans. Aus § 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann daher kein Anspruch eines Vorhabenträgers auf Erteilung der Zustimmung abgeleitet werden. Durch die Zustimmung entsteht dem Antragsteller zwar ein Vorteil; wird sie jedoch nicht erteilt, bleibt er grundsätzlich in seinen Rechten.

Nach Einschätzung des VGH Baden-Württemberg und des VG Karlsruhe deutet vieles darauf hin, dass es sich bei der Entscheidung über die Zustimmung nicht um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handelt. In der Regel muss daher der Gemeinderat die Entscheidung treffen. Eine Übertragung auf Ausschüsse ist fraglich, da die Zustimmung eine Satzungsänderung ersetzt und Satzungsänderungen gemäß § 39 Abs. 2 Nr. 3 GemO nicht auf Ausschüsse übertragen werden dürfen.

Eine Übertragung auf den oder die Bürgermeister/in bzw. die Verwaltung ist aber dennoch grundsätzlich denkbar, sofern der Gemeinderat zuvor Grundsatzbeschlüsse gefasst hat, zum Beispiel Leitplanken wie: keine Zustimmung zu Vorhaben im Außenbereich, keine Zustimmung zu Abweichungen von bestimmten Bebauungsplänen oder Zustimmung zu einem weiteren Vollgeschoss in einem bestimmten Straßenzug.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

Anlage 1\_Eberbacher Leitlinien zur Anwendung des Bau-Turbos