

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: A 5/011/2026

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	17.03.2026	öffentlich
Stadtrat der Stadt Lauf	26.03.2026	öffentlich

### Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ("Bau-Turbo") - Leitlinien

Am 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft getreten. Anlass für das Gesetz ist der Mangel an Wohnraum- insbesondere an bezahlbarem Wohnraum. Das Gesetz soll im Wesentlichen die bauplanungsrechtlichen Vorgaben zugunsten eines beschleunigten Wohnungsbaus erleichtern.

Die wesentlichen Neuerungen bestehen in:

- der Neufassung des § 31 (3) BauGB zu „Ausnahmen und Befreiungen“ von den Festsetzungen eines Bebauungsplans,
- der Einführung eines neuen Absatzes 3b im § 34 zur „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“,
- der Einführung eines neuen § 246e mit einer „Befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau“ sowie
- der Einführung eines neuen § 36a zur „Zustimmung der Gemeinde“.

Die Regelungen in den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 36a BauGB gelten dauerhaft. Der neue § 246e BauGB ist eine „Experimentierklausel“, dessen Anwendung bis zum 31.12.2030 befristet ist.

Gemäß § 31 (3) BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt werden. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen erfolgen.

Ähnlich gestaltet sich auch die Situation im neuen § 34 (3b) BauGB. Er ermöglicht eine Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient. Wie schon der § 31 Abs. 3 BauGB kann er im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen angewendet werden.

Die Regelungen in § 246e BauGB sind sehr weitreichend. Bis 2030 kann unter bestimmten Voraussetzungen von allen Vorschriften des Baugesetzbuchs oder den auf Grundlage des Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften (z.B. Baunutzungsverordnung) abgewichen werden. Beispielsweise fallen auch Vorhaben im Außenbereich darunter, soweit sie im räumlichen Zusammenhang mit einem Bebauungsplangebiet oder einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil stehen. Der „räumliche Zusammenhang“ betrifft dabei auch Bereiche, die nicht unmittelbar an die vorhandene Bebauung anschließen.

Bei allen neuen Vorschriften des Bau-Turbos handelt es sich um sogenannte „Kann-Regelungen“. Das bedeutet, die Gemeinde hat zwar die Möglichkeit, die Regelungen anzuwenden, muss es aber nicht tun. In den Bau-Turbo-Fällen ist kein Einvernehmen erforderlich, sondern eine Zustimmung nach § 36 a. Die Zustimmung gem. § 36a BauGB unterscheidet sich vom gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB. Im Gegensatz zum Einvernehmen sind die Gründe für eine Ablehnung bei der Zustimmung nicht nur auf eine rechtliche Prüfung der §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB beschränkt. Die Gemeinde hat das Recht, die Zustimmung auch aus planerischen und städtebaulichen Gründen zu verweigern. Sie muss jeweils im Einzelfall ihre Zustimmung erteilen oder versagen. Das Zustimmungsverfahren ist als separates Verfahren in das Baugenehmigungsverfahren eingebettet. Die Zustimmung stellt somit eine Zwischenentscheidung im normalen Baugenehmigungsverfahren dar. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Erteilung der Zustimmung. Die Zustimmung kann auch nicht durch die Baugenehmigungsbehörde ersetzt werden.

In der Sitzung des Stadtrates vom 09.12.2025 wurde bereits die Geschäftsordnung des Stadtrates im Hinblick auf das nunmehr im Rahmen des Bau-Turbos mögliche Zustimmungsverfahren geändert. Für die Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB ist der Bau- und Umweltausschuss zuständig.

Der „Bau-Turbo“ beinhaltet Regelungen zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren. Alle wesentlichen materiellen fachlichen Vorgaben und Gesetze gelten auch weiterhin und werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Dazu gehören beispielsweise:

- die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Vorgaben aus Fachgesetzen (z.B. Abstandsflächen, Immissionsschutz, Arten- und Umweltschutz, Bodenschutz, Hochwasserschutz, Denkmalschutz),
- die Rechte Dritter (Nachbarschutz, Gebot der Rücksichtnahme, Schutz des Eigentums),
- den so genannten Gebietserhaltungsanspruch (keine Veränderung des vorhandenen Gebietscharakters von Baugebieten) und
- das Willkürverbot (Gleichbehandlung aller Antragsteller, Entscheidungsbindung der Gemeinde durch Vorbildwirkung vorangegangener Entscheidungen).

Grundsätzlich bietet der Bau-Turbo die Chance, Planungs- und Genehmigungsprozesse zu beschleunigen und gleichzeitig die kommunale Planungshoheit zu wahren. Da die Vorhaben sehr individuell sein können und im Einzelfall zu betrachten sind, ist es aus Sicht der Verwaltung sinnvoll, Leitlinien für die Anwendung des Bau-Turbo zu definieren. Die Leitlinien dienen der Sicherstellung einer grundsätzlichen Gleichbehandlung verschiedener Vorhaben und zudem soll für Bauwillige klar ersichtlich sein, in welchen Fällen eine Zustimmung der Gemeinde in Aussicht gestellt werden kann. Wie bereits in der Sitzung des Stadtrates vom 09.12.2025 erläutert, stellt der Bau-Turbo faktisch eine Abkehr vom Planmäßigkeitprinzip des BauGB dar. Die Entscheidung über die Zustimmung greift umfassend in die Planungshoheit der Kommune ein. Sie wirkt planersetzend.

Deshalb sind die Verpflichtungen und Anforderungen, die üblicherweise im Rahmen der Bauleitplanung durch die sog. Grundzustimmungserklärung vereinbart werden, dahingehend zu überprüfen, ob und in welchem Umfang sie auch im Falle eines Zustimmungsverfahrens angewendet werden sollten.

Im Rahmen einer erforderlichen Bauleitplanung findet derzeit der Beschluss des Stadtrates vom 27.07.2023 über die sog. „Grundzustimmungserklärung“ Anwendung. Diese wird vom Vorhabenträger eingeholt, sofern für das beabsichtigte Wohnbauvorhaben eine Bauleitplanung erforderlich ist und dient der Vorbereitung des städtebaulichen Vertrages. Dadurch können im Vorfeld einer aufwendigen Planung Grundinhalte, die für die Stadt Bedingung für diese Bauleitplanung sind, vereinbart werden. So wurde diese beispielsweise bei Projekten wie dem Wohngebiet an der Schützenstraße („SKL-Gelände“) oder dem Bebauungsplan Nr. 114 „Beerbacher Weg“ angewendet.

Kerninhalte der Grundzustimmung sind insbesondere Regelungen über:

- Kostenübernahme Planungskosten,
- Anteil an EOF-geförderten Wohnraum oder preisgedämpften Mietwohnraum in Kernstadt /Ortsteile einschließlich Bindung,
- Planung und Herstellung Erschließung,
- Bauverpflichtung.

Mit dem Bau-Turbo werden nun auch Vorhaben erfasst, die vorher in die Regelung der Grundzustimmung gefallen wären. Ferner können diese Vorhaben sehr unterschiedlich und demnach mit verschiedenen Prüfaspekten verbunden sein. Mit der Möglichkeit einer Zustimmung können nun bestimmte Vorhaben auch ohne eine bisher erforderliche Bauleitplanung umgesetzt werden. Für diese Fälle empfiehlt die Verwaltung dennoch die Verpflichtungen und Anforderungen -ähnlich wie sie bisher in der Grundzustimmung vereinbart werden würden- zu fixieren. Aufgrund der Vielfältigkeit der Vorhaben des Bau-Turbos können die Inhalte der Grundzustimmung nicht deckungsgleich „übertragen“ werden. Nachfolgend werden grundsätzliche **Leitlinien** zur Anwendung des Bau-Turbos von der Verwaltung vorgeschlagen und begründet:

#### Anwendung bei größeren Vorhaben in festgesetzten/ faktischen Wohn- und Mischgebieten

Die größten Potenziale liegen aus Sicht der Verwaltung in Gebieten, die unter die Anwendung der §§ 31 BauGB (Bebauungsplan) oder 34 (BauGB) (Innenbereich) fallen. Eine Anwendung in diesen Bereichen geht gleichzeitig mit dem Gebot zum Vorrang der Innenentwicklung und der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme einher. Eine wesentliche Forderung im Falle der Zustimmung ist aus Sicht der Verwaltung die Sicherstellung eines Anteiles an sozialen Wohnraum. Dieser Anteil sollte ab 6 Wohneinheiten nachgewiesen werden, da bei kleineren Einheiten ein Bau bzw. der Betrieb dieser Wohnungen aus Sicht der Verwaltung wirtschaftlich nicht tragfähig durchführbar wäre. Zudem sind zu den kleineren Vorhaben auch die Vorhaben der Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu zählen, die vom eigentlichen Nutzungszweck her primär nicht für die Schaffung von Mietwohnraum gedacht sind. Zwischen 6 bis 9 Wohneinheiten sollten 30 % der Geschossfläche in der Kernstadt und 20% in den Ortsteilen als EOF-geförderter Wohnraum geschaffen werden. Alternativ ist in diesen Fällen aufgrund der noch geringen Anzahl der Wohneinheiten auch eine Ablöse möglich. Ab 10 Wohneinheiten sind 30 % der Geschossfläche in der Kernstadt und 20% in den Ortsteilen als EOF-geförderter Wohnraum zu schaffen. Ziel ist es in diesem Fall tatsächlich günstigen Wohnraum entstehen zu lassen. Denkbar ist, Ausnahmen in Einzelfällen bei besonderen Vorhaben (z. B. gesicherte Seniorenwohnungen, höherer Anteil an barrierefreien Wohnungen) ab 6 Wohneinheiten als preisgedämpfter Wohnraum zuzulassen. Ein grundsätzlicher Anspruch auf Anwendung dieser Ausnahme besteht jedoch nicht.

Die Zustimmung kann in den vorstehend genannten Fällen aus planungsrechtlicher Sicht nur dann erteilt werden, wenn neben den sonstigen zu prüfenden Aspekten z.B. aus den Fachgesetzen die städtebauliche Vertretbarkeit auch für künftige Entwicklung unter Würdigung „nachbarschützenden“ Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist“ und die gesicherte Erschließung nachgewiesen werden kann.

#### Absehen einer Anwendung in Industriegebiete/ Gewerbegebiete (festgesetzt/ faktisch)

Neben den Bedarf an Wohnraum herrscht in Lauf a.d.Pegnitz gleichzeitig auch ein Bedarf an Gewerbeflächen. Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 22.07.2022 sollen die Gewerbeflächen/ -struktur „stabilisiert und weiterentwickelt“ sowie Gewerbeflächen für Betriebe mit hohen Emissionen/ Verkehr gesichert werden.

Der Bau-Turbo ermöglicht auch die Schaffung von Wohnbauvorhaben in Gewerbe- und Industriegebieten. Aus Sicht der Verwaltung birgt dies die Gefahr von unkalkulierbaren Nutzungskonflikten. Gleichzeitig würden ebenso benötigte Gewerbeflächen für Wohnbauvorhaben verwendet. Insofern wird empfohlen von einer Anwendung des Bau-Turbos in Industriegebieten/ Gewerbegebieten grundsätzlich abzusehen.

#### Absehen einer Anwendung der Zustimmung im Außenbereich

Aufgrund des sensiblen Außenbereichs ist aus Sicht der Verwaltung eine planerische Steuerung vorzuziehen. Daher wird die Anwendung des Bau-Turbos im Außenbereich nicht empfohlen.

Bei Außenbereichsvorhaben sind gleichfalls die Grundsätze der Innenentwicklung und des Flächensparens zu beachten. Insbesondere sind die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung sowie unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben zu vermeiden.

Bei größeren Vorhaben wird in der Regel ein Planungsbedürfnis (z.B. im Hinblick auf die Regelung der Erschließung) ausgelöst, welches die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich macht. Alternativ wird zur Steuerung der Entwicklung im Außenbereich eine sonstige städtebauliche Satzung aufgestellt.

Kleine Vorhaben (z.B. Vorhaben von Ortsansässigen) sind in der Regel im Rahmen der §§ 35 (1), (2) und (4) BauGB möglich, sofern öffentliche Belange (u. a. der FNP) nicht entgegenstehen bzw. beeinträchtigt sind. Sind Vorhaben durch eine entsprechende Anwendung dieser Bestimmungen zunächst nicht denkbar, können diese Vorhaben wie bisher auch durch die Änderung des Flächennutzungsplanes oder durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung ermöglicht werden.

#### Vorabstimmung mit Stadt auf Basis geeigneter Unterlagen erforderlich, ansonsten Ablehnung Zustimmung wegen Fiktionsfrist

Für die Anwendbarkeit des Bau-Turbos sind zahlreiche Aspekte zu prüfen darunter die Würdigung nachbarlicher Belange, die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen, die Prüfung der Erschließung, Belange des Naturschutzes etc. Zudem ist evtl. eine Abstimmung mit den Fachstellen des Landratsamtes erforderlich und letztlich ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der auch den erforderlichen sozialen Wohnanteil fixiert. Bisher wurden diese Anforderungen bzw. teils konkurrierenden Belange im Rahmen der Bauleitplanung ggf. unter Hinzuziehung von erforderlichen Gutachten bearbeitet. Durch den „Wegfall der Bauleitplanung“ und der Möglichkeit der Zustimmung, entfällt jedoch nicht die Bearbeitung dieser Anforderungen. Nach § 36 a BauGB gilt die Zustimmung der Gemeinde erteilt, wenn sie nicht binnen 3 bzw. 4 Monaten (im Falle einer Öffentlichkeitsbeteiligung) nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird. Damit fristwahrend eine Zustimmung erteilt werden kann, wird vorgeschlagen, dass die Zulassung von Wohnbauvorhaben auf der Grundlage der Bau-Turbo-Regelungen eine vor Bauantragstellung erfolgte Vorabstimmung mit der Stadt Lauf a.d.Pegnitz voraussetzt.

#### Sicherung einer „Bauverpflichtung“

Der Bau-Turbo stellt grundsätzlich eine Sonderregelung dar mit dem Ziel zeitnah Wohnungen zu schaffen. Daher ist die Fixierung einer „Bauverpflichtung“ obligatorisch, um die Entstehung etwaiger Spekulationsbrachen zu vermeiden. Zur Reduzierung des Verwaltungsaufwandes wird empfohlen die Bauverpflichtung -nicht wie üblich vertraglich zu regeln- sondern an die Dauer der Baugenehmigung (4 Jahre) zu koppeln. Anschließend wäre eine Verlängerung der Baugenehmigung erforderlich. Im Rahmen der Verlängerung wäre die Zustimmung der Kommune erneut zu ersuchen. Im Rahmen dieser Zustimmung kann die Gemeinde dann erneut prüfen, ob sie die Zustimmung erteilt, oder ob neue Gründe vorliegen diese dann zu versagen (beispielsweise aus Gründen der Nichtumsetzung des Vorhabens). Hiervon unberührt bleibt die Möglichkeit, die Zustimmung von anderen städtebaulichen Bedingungen abhängig zu machen.

Die vorgeschlagenen Leitlinien, stellen eine erste Empfehlung der Verwaltung dar. Seit Einführung des Bau-Turbos erreichen uns bisher vereinzelt, aber zunehmend mehr Vorhaben, für die die Anwendung des Bau-Turbos angedacht ist. Da es sich gleichzeitig mit der Einführung der Zustimmung um ein völlig neues Instrument im Baurecht handelt und demnach keine Erfahrungen sowohl in Lauf a.d.Pegnitz als auch in allen anderen Kommunen in Deutschland vorliegen, wird eine „wohlüberlegte“ Anwendung empfohlen, da dieses Instrument neben verschiedenen Vorteilen (wie Zeit- und Kostenersparnis) auch verschiedene Nachteile (wie Rechtsunsicherheiten oder Bodenspekulation) beinhaltet. Ferner kann zu diesem Zeitpunkt auch in Anbetracht der derzeitigen Situation am

Wohnungsbaumarkt die Anzahl der Zustimmungsfälle nicht abgeschätzt werden, die eine qualitative Beurteilung der Wirkung der Leitlinien zulassen würden. Eine völlige Nichtanwendung oder eine zunächst aufgeschobene Anwendung des Bau-Turbos wie sie teilweise in anderen Kommunen beschlossen wurde, erscheint der Verwaltung in Anbetracht des angespannten Wohnungsmarktes in der Stadt Lauf a.d.Pegnitz nicht gerechtfertigt. Gleichfalls sollte aber eine Überprüfung der ersten Leitlinien im Hinblick auf Umsetzbarkeit und Auswirkungen bei der Schaffung von Wohnraum stattfinden und -sofern erforderlich- eine Änderung/ Ergänzung der Leitlinien erfolgen. Der Bau-Turbo ist nur anzuwenden, wenn die bisherigen Instrumente des Bauplanungsrechts (wie z. B. § 31 Abs. 2, § 34 Abs. 3 b BauGB) nicht greifen. Es ist vorgesehen, den politischen Gremien über die gesammelten Praxiserfahrungen zu berichten und ggf. Vorschläge für eine Anpassung der Leitlinien zu unterbreiten.

### **Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt die vorstehend ausgeführten Leitlinien mit Erläuterungen im Falle von Vorhaben, die unter den Anwendungsbereich der Zustimmung fallen anzuwenden, insbesondere:
  - Bei größeren Vorhaben in festgesetzten/ faktischen Wohn- und Mischgebieten.
  - Grundsätzlich bei Vorhaben in Industriegebieten/ Gewerbegebieten (festgesetzt/ faktisch) und bei Vorhaben im Außenbereich von der Anwendung abzusehen. Dieses Vorgehen jeweils unter dem Vorbehalt der weiteren Ermessensausübung im Einzelfall.
  - Es hat eine Vorabstimmung mit der Stadt auf Basis geeigneter Unterlagen stattzufinden, da ansonsten wegen der Fiktionsfrist eine mögliche Zustimmung scheitern kann.
  - Die Sicherung der „Bauverpflichtung“ wird durch die Koppelung an die obligatorische Geltungsdauer einer Baugenehmigung und einer Teilbaugenehmigung nach Art. 69 BayBO (Erlöschen, wenn innerhalb von vier Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung vier Jahre unterbrochen worden ist) und der dann erforderlichen, erneuten Prüfung der Zustimmung nach Ablauf dieser Frist bei einem Verlängerungsantrag eine erneute Zustimmung der Stadt erforderlich ist, gewährleistet.
  
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den politischen Gremien über die praktische Anwendung der beschlossenen Leitlinien zu berichten. Ergibt sich hierbei ein ersichtlicher Anpassungsbedarf, legt die Verwaltung den politischen Gremien einen Vorschlag zur Fortschreibung oder Anpassung der Leitlinien zur Beratung und Beschlussfassung vor.

Lauf a.d. Pegnitz, 10.03.2026  
Stadt Lauf a.d. Pegnitz  
Abteilung 5  
i.A.

Wildgrube