



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0112/2026
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	25.06.2026
Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung - "Bauturbo"		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Kühnel, Julia		
Beratungsfolge	15.07.2026	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

Die im Sachstandsbericht aufgelisteten Grundsätze für die Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus- und zur Wohnraumsicherung, dem sogenannten „Bauturbo“, werden beschlossen.

Sachstandsbericht:

1. Anlass und Ziel

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, der sogenannte „Bauturbo“, wurde am 29. Oktober 2025 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und ist am 30.10.2025 in Kraft getreten. Der Gesetzgeber verfolgt mit der Einführung insbesondere des neuen § 246e Bau-gesetzbuch (BauGB) als Experimentierklausel das Ziel, die Schaffung von Wohnraum deutlich zu beschleunigen.

Anlass für die gesetzliche Neuregelung ist insbesondere der weiterhin bestehende Mangel an bezahlbarem Wohnraum in vielen Städten und Ballungsräumen. Die Anwendung des Gesetzes soll auch in Amberg die Nachverdichtung und die Schaffung von Wohnraum positiv beeinflussen.

Ziel der Stadt Amberg ist es dabei, die gesetzlichen Möglichkeiten des „Bauturbos“ maßvoll und unter Wahrung der kommunalen Planungshoheit anzuwenden. Gleichzeitig sollen klare Rahmenbedingungen geschaffen werden, um eine rechtssichere und eine einheitliche Verwaltungspraxis sicherzustellen.

2. Inhalt der Neuregelung

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung eröffnet weitreichende Möglichkeiten zur Erleichterung planungsrechtlicher Anforderungen zugunsten des Wohnungsbaus.

Die Regelungen betreffen:

- den beplanten Innenbereich gemäß § 30 BauGB in Verbindung mit § 31 BauGB,
- den unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB,

- sowie grundsätzlich auch den Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Bedeutung kommt dabei dem neu eingeführten § 246e BauGB zu.

§ 246e BauGB schafft einen befristeten Sondertatbestand zur schnelleren Schaffung von Wohnraum. Die Stadt Amberg erhält dadurch mehr Flexibilität, von bestehenden bauplanungsrechtlichen Vorgaben abzuweichen. So können beispielsweise Abweichungen von Bebauungsplänen in größerem Umfang als bisher zugelassen, das Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich gelockert oder in bestimmten Fällen auch Ortsrandlagen für Wohnbebauung genutzt werden. Trotz dieser erweiterten Spielräume müssen jedoch weiterhin sämtliche öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abgewogen werden.

Hierzu zählen insbesondere:

- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Belange des Immissionsschutzes,
- Belange des Naturschutzes und Artenschutzes,
- Belange des Hochwasserschutzes,
- denkmalschutzrechtliche Belange,
- Eigentumsrechte,

Ebenso sind die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung, insbesondere hinsichtlich Abstandsflächen, Brandschutz und Standsicherheit, uneingeschränkt anzuwenden.

Die Anwendung des „Bauturbos“ stellt eine Ermessensentscheidung dar. Ein Anspruch auf Zustimmung zur Anwendung besteht nicht. Vielmehr ist jeweils eine ermessensfehlerfreie Einzelfallentscheidung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Amberg zu treffen.

a. Genehmigung eines Vorhabens:

Für die Genehmigung eines Vorhabens auf Grundlage des „Bauturbos“ ist nach § 36a BauGB die Zustimmung der Stadt erforderlich. Die Wahrnehmung dieser Aufgabe erfolgt grundsätzlich durch das Stadtplanungsamt der Stadt Amberg, soweit nicht die im Beschluss geregelten Ausnahmen greifen. Die Zustimmung kann erteilt werden, wenn das Vorhaben mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt vereinbar ist und öffentliche Belange angemessen berücksichtigt werden. Die Regelung soll eine weitergehende Umsetzung von Wohnbauvorhaben ermöglichen und gleichzeitig die kommunale Planungshoheit sichern. Erfolgt innerhalb der gesetzlichen Frist keine Entscheidung, kann die Zustimmung unter bestimmten Voraussetzungen als erteilt gelten.

b. Auflagen und Bedingungen für den Vorhabenträger:

Die Anwendung des „Bauturbos“ kann auch mit Auflagen / Bedingungen erfolgen. So kann die Stadt vom Vorhabenträger verlangen, dass bestimmte städtebauliche Anforderungen zu erfüllen sind, vergleichbar mit den Festsetzungen eines Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans) oder Inhalten eines städtebaulichen Vertrages. Letztlich sind die Umstände des Einzelfalls maßgeblich, denkbar sind zum Beispiel Kompensationsmaßnahmen in der Gestaltung und Begrünung. Eine Bauverpflichtung oder ähnliches wird jedoch von Seiten der Verwaltung als

investitionshemmend bewertet und soll in der Regel nicht erfolgen.

3. Grundsätze für die Anwendung des „Bauturbos“ in der Stadt Amberg

Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Neuregelung ist es erforderlich, verwaltungsinterne Rahmenbedingungen und Anwendungskriterien festzulegen. Ziel ist eine rechtssichere, nachvollziehbare und gleichmäßige Verwaltungspraxis.

a) Einheitliches Verwaltungshandeln und Wahrung der städtebaulichen Ordnung

Bei der Anwendung des „Bauturbos“ sind ein einheitliches Verwaltungshandeln, die kommunale Planungshoheit sowie die Grundzüge geordneter städtebaulicher Entwicklung zu wahren.

Die Anwendung der gesetzlichen Regelungen darf insbesondere nicht zu bodenrechtlichen Spannungen oder städtebaulichen Missständen führen.

b) Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 3 BauGB

Besonders in Bereichen mit bestehenden Bebauungsplänen kann die Anwendung des „Bauturbos“ eine weitergehende Umsetzung von Wohnbauvorhaben ermöglichen. Die Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB kommt jedoch nur dann in Betracht, wenn eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht möglich ist. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn durch die beantragte Abweichung die Grundzüge der Planung bzw. die Grundkonzeption des Bebauungsplanes berührt werden.

Ein Beispiel hierfür ist ein im Bebauungsplan festgesetztes Verbot des Dachgeschossausbaus. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB scheidet in solchen Fällen regelmäßig aus, da die planerische Grundkonzeption betroffen ist. Im Rahmen des „Bauturbos“ kann jedoch geprüft werden, ob eine weitergehende Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB zur Schaffung von Wohnraum ermöglicht werden kann.

Wie dem Gesetzeswortlaut zu entnehmen ist, sind derartige Befreiungen nur zulässig, wenn das Vorhaben unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und nach überschlüssiger Umweltprüfung voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Zudem dürfen keine bodenrechtlichen Spannungen entstehen und die städtebauliche Ordnung muss weiterhin gewahrt bleiben.

Vorhaben, welche öffentliche Flächen in Anspruch nehmen, sollen grundsätzlich dem Bauausschuss zur Entscheidung vorgelegt werden.

Flächen, die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Bestand dienen, sollen nicht im Rahmen des „Bauturbos“ zur Bebauung freigegeben werden.

c) Abweichung vom Einfügegebot gemäß § 34 Abs. 3b BauGB

Das Abweichen vom Einfügegebot bedarf weiterhin der Prüfung und Bewertung des Einzelfalls. Ein Absehen vom Einfügegebot ist nur für die in § 34 Abs. 3b BauGB genannten Vorhaben zulässig, und zwar für die im Rahmen des sogenannten „Bauturbos“ begünstigten Wohnungsbauvorhaben. Voraussetzung ist ferner, dass die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Anwendung des Bauturbos hängt insbesondere davon ab, ob durch das Vorhaben bodenrechtliche Spannungen entstehen oder die städtebauliche Ordnung beeinträchtigt wird.

Durch das Vorhaben dürfen insbesondere keine städtebaulichen Missstände entstehen.

d) Außenbereich gemäß § 35 BauGB

Die Anwendung des „Bauturbos“ für Vorhaben im Außenbereich wird in der Stadt Amberg grundsätzlich ausgeschlossen.

Der Außenbereich erfüllt wesentliche Funktionen insbesondere für Naturhaushalt, Landschaftsbild, Klimaschutz sowie eine geordnete Siedlungsentwicklung. Zudem sollen Zersiedelungstendenzen und zusätzliche Flächenversiegelungen vermieden werden.

e) Gewerbegebiete

Die Anwendung des „Bauturbos“ für die Realisierung von Wohnnutzungen innerhalb von Gewerbegebieten wird ausgeschlossen.

Bei derartigen Vorhaben sind erhebliche Nutzungskonflikte, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes und gesunder Wohnverhältnisse, zu erwarten. Zudem dienen diese Gebiete vorrangig Gewerbebetrieben, welche mit Ihren Belangen ebenso Berücksichtigung finden sollen.

f) Ferienwohnungen und Kurzzeitvermietungen

Die Anwendung des „Bauturbos“ ist ausgeschlossen für:

- Ferienwohnungen,
- Kurzzeitvermietungen,
- sowie vergleichbare Nutzungen, die nicht dem dauerhaften Wohnen dienen.

Ziel des Gesetzes ist die Schaffung nachhaltigen Wohnraums. Eine Nutzung des geschaffenen Wohnraums zu touristischen oder kurzfristigen Vermietungszwecken widerspricht diesem Zweck.

g) Vorhabenbezogene Bebauungspläne

Die Anwendung des „Bauturbos“ innerhalb vorhabenbezogener Bebauungspläne gemäß § 12 BauGB wird nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Voraussetzung ist jedoch, dass durch die beantragte Abweichung die städtebauliche Ordnung weiterhin gewahrt bleibt und keine bodenrechtlichen Spannungen entstehen, sowie die wesentlichen Inhalte des konkreten Vorhabens erhalten bleiben.

Die Entscheidung über entsprechende Vorhaben soll grundsätzlich durch den Bauausschuss erfolgen. Gegebenenfalls ist eine Änderung der bestehenden Durchführungsverträge notwendig und dem Hauptverwaltungs- und Finanzausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen

h) Vorabstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde

Aufgrund der kurzen gesetzlichen Entscheidungsfristen ist eine frühzeitige Abstimmung des Vorhabens mit der Baugenehmigungsbehörde erforderlich.

Erfolgt die Einreichung eines Bauantrags ohne vorherige Abstimmung mit der zuständigen Behörde, ist in der Regel die Zustimmung zur Anwendung des „Bauturbos“ zu versagen.

Bei umfangreichen Maßnahmen kann der Antragsteller alternativ auf den Eintritt der

Genehmigungsfiktion verzichten, um als „milderes Mittel“ zur Ablehnung die notwendigen Abstimmungen im laufenden Verfahren parallel vornehmen zu können.

i) Zuständigkeit des Bauausschusses

Vorhaben bei denen öffentliche Flächen bzw. vorhabensbezogene Bebauungspläne nach § 12 BauGB betroffen sind, sollen dem Bauausschuss zur Entscheidung vorgelegt werden.

Im Übrigen erfolgt die Bearbeitung entsprechend der aktuell bestehenden Zuständigkeitsregelungen der Geschäftsordnung der Stadt Amberg.

Der Bauschuss ist als beschließender Ausschuss zuständig für:

„Alle Angelegenheiten der Bauaufsichtsbehörde und unteren Denkmalschutzbehörde, soweit sie Bauvorhaben mit grundsätzlicher Bedeutung berühren oder größere Bauvorhaben betreffen, die öffentlich-rechtlich oder nachbarrechtlich bedeutsam sind.“

4. Evaluierung der Verwaltungspraxis

Die Anwendung des „Bauturbos“ wird sich erst im praktischen Vollzug bewähren müssen. Zudem ist davon auszugehen, dass gerichtliche Entscheidungen die Auslegung der gesetzlichen Regelungen künftig weiter konkretisieren werden.

Die Verwaltung wird die Umsetzung der gesetzlichen Regelungen fortlaufend evaluieren und den zuständigen Gremien bei Bedarf über notwendige Anpassungen der Verwaltungspraxis berichten. Im Übrigen werden auch etwaige Bedarfe bezüglich einer höheren Personalbemessung insbesondere im Bereich Naturschutz oder einer Verschiebung von Zuständigkeiten innerhalb des bestehenden Personalkörpers des Stadtplanungsamtes oder des Fachbereichs Bauordnung im Zuge der Umsetzung zu prüfen sein.

Personelle Auswirkungen:

Im Amt für Ordnung und Umwelt der Stadt Amberg ist insbesondere im Zusammenhang mit naturschutzrechtlichen Prüfungen im Zuge des sogenannten „Bauturbos“ mit einem erhöhten Bedarf an Abstimmungen und mehr Beteiligungsverfahren zu rechnen. Auch im Stadtplanungsamt der Stadt Amberg ist aufgrund der im Rahmen des „Bauturbos“ erforderlichen Zustimmungsverfahren ein zusätzlicher Prüfungsaufwand gegeben. Die Auswirkungen müssen wie oben beschrieben in der Praxis ermittelt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch einen erhöhten Prüfungsaufwand und damit einhergehenden möglichen Personalaufstockungen ist mit einer Steigung der Personalkosten zu rechnen.

Alternativen:

Es werden geänderte Rahmenbedingungen in Bezug auf das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung – „Bauturbo“ durch den Bauausschuss der Stadt Amberg festgelegt.

Anlagen: ---